

TRIBUNALE DI SIENA

Avviso di vendita

Fallimento: **Pietro Focardi Srl in Liquidazione**

n° R.G. Fall.: **28/2021**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Valentina Lisi**

Curatore Fallimentare: **Rag. Grazia Meacci**

Il sottoscritto Curatore Fallimentare **Rag. Grazia Meacci**, con studio in Montepulciano, Via 8 Settembre n. 39 (tel. 0578708259 fax 0578707029, Cod. Fisc. MCCGRZ64H63F592P mail graziamacci@studiomtm.it pec f28.2021siena@pecfallimenti.it), quale Curatore del Fallimento della Pietro Focardi Srl in Liquidazione con sede in Siena, Strada dei Tufi n. 1 (Partita IVA 01257140515)

VISTA

- la Sentenza di Fallimento pronunciata dal Tribunale di Siena in data 28/10/2021;
- il programma di liquidazione e successiva integrazione;
- la perizia di stima redatte in data 12/09/2022 e la successiva integrazione in data 22.02.2023 agli atti a firma dell'esperto Geom. Stefano Rocchini;
- il Decreto del G.D. n. 22/2020 del 01/06/2020;

DISPONE

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

LOTTO UNO: Diritto di piena ed intera proprietà di locale commerciale ed area urbana adiacente di mq 24 posti in Comune di San Giovanni Valdarno, Via Spartaco Lavagnini n. 83/d.

Il locale, posto su due livelli, è attualmente adibito a farmacia ed al suo interno sono presenti, al piano terra, locale ad uso vendita, retro negozio, magazzini, bagno, spogliatoio, piccolo resede esclusivo. Al piano primo sono presenti magazzino, laboratorio, archivio, anti + wc e ballatoio di servizio sulla sottostante zona vendita.

L'immobile risulta in buone condizioni manutentive, senza particolari ed evidenti problemi strutturali; le facciate sono rivestite in parte con mattone faccia vista ed in parte ad intonaco tinteggiato. La struttura portante è in parte in cemento armato ed in parte in metallo. Gli infissi esterni sono metallici e la copertura è con pannelli prefabbricati coibentati ed impermeabilizzati. Internamente le finiture sono di buon livello e la dotazione impiantistica risulta completa. I pavimenti sono in parte in gres ed in parte in legno flottante; gli infissi interni sono in legno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e rivestite con piastrelle nei bagni e nei locali ove è necessario. L'immobile risulta servito di tutte le reti di urbanizzazione quali fognatura, acquedotto,

energia elettrica, rete telefonica e gas.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno al Foglio 19 particella 452 sub 6 e particella 453 sub 13 (Cat. C/1, classe 5, consistenza mq. 204, superficie totale mq. 265, rendita € 6.964,11) mentre l'area urbana risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno al Foglio 19 part. 453 sub 12 (Cat. F/1, mq. 24).

Da un punto di vista edilizio ed urbanistico, rispetto ai titoli autorizzativi rinvenuti, risultano difformità sanabili.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale e successiva integrazione a firma del suddetto perito Geom. Stefano Rocchini, alle quali espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE D'ASTA: € 367.000,00 (euro trecentodiecimila/00)

Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: **€ 3.000,00 (euro tremila/00)**

LOTTO DUE: Diritto di piena ed intera proprietà di autorimessa posta in San Giovanni Valdarno, Via II Giugno snc.

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso autorimessa posta al piano terra con annessa resede esclusiva.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno al Foglio 19 particella 142 sub 4 (Cat. C/6, classe 5, consistenza mq. 19, rendita € 98,13).

Da un punto di vista edilizio ed urbanistico, rispetto ai titoli autorizzativi rinvenuti, non risultano difformità.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale e successiva integrazione a firma del suddetto perito Geom. Stefano Rocchini, alle quali espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE D'ASTA: € 13.000,00 (euro tredicimila/00)

Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: **€ 1.000,00 (euro mille/00)**

LOTTO TRE: Diritto di piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato ad uso direzionale per uffici posto in Comune di San Giovanni Valdarno, Via Spartaco Lavagnini n. 85.

Il compendio, posto al piano terra, è composto da ingresso, sei vani ad uso ufficio, ripostigli, servizi igienici, disimpegno e centrale termica e risulta di fatto fusa con i locali di cui al Lotto 4.

L'immobile risulta in buone condizioni manutentive, senza particolari ed evidenti problemi strutturali. Le facciate sono rivestite in parte con mattone faccia vista mentre la struttura portante è in cemento armato. Gli infissi esterni sono metallici e la copertura è con pannelli prefabbricati coibentati ed impermeabilizzati; internamente le finiture sono di buon livello e la dotazione impiantistica risulta completa. I pavimenti sono in parte in granito; le pareti interne sono intonacate

e tinteggiate e rivestite con piastrelle nei bagni e nei locali ove necessario; gli infissi interni sono in legno massello. L'immobile risulta servito da tutte le reti di urbanizzazione quali fognatura, acquedotto, energia elettrica, rete telefonica e gas.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno al Foglio 19 particella 142 sub 10 (Cat. A/10, classe 3, vani 11, rendita € 2.528,06).

Da un punto di vista edilizio ed urbanistico, rispetto ai titoli autorizzativi rinvenuti, non risultano difformità.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale e successiva integrazione a firma del suddetto perito Geom. Stefano Rocchini, alle quali espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE D'ASTA: € 366.000,00 (euro trecentosessantaseimila/00)

Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: **€ 3.000,00 (euro tremila/00)**

LOTTO QUATTRO: Diritto di piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato posto in Comune di San Giovanni Valdarno, Via Il Giugno n. 31.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, due vani principali, disimpegno ed anti + wc e risulta di fatto fusa con i locali di cui al Lotto 3. Detto immobile risulta catastalmente civile abitazione mentre sui luoghi ha destinazione direzionale.

L'immobile risulta in buone condizioni manutentive, senza particolari ed evidenti problemi strutturali. Le facciate sono rivestite in parte con mattone faccia vista mentre la struttura portante è in cemento armato. Gli infissi esterni sono metallici e la copertura è con pannelli prefabbricati coibentati ed impermeabilizzati; internamente le finiture sono di buon livello e la dotazione impiantistica risulta completa. I pavimenti sono in parte in granito; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e rivestite con piastrelle nei bagni e nei locali ove necessario; gli infissi interni sono in legno massello. L'immobile risulta servito da tutte le reti di urbanizzazione quali fognatura, acquedotto, energia elettrica, rete telefonica e gas.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno al Foglio 19 particella 142 sub 11 (Cat. A/3, classe 4, vani 6,5, rendita € 520,33).

Da un punto di vista edilizio ed urbanistico, rispetto ai titoli autorizzativi rinvenuti, risultano difformità sanabili: in particolare si dovrà procedere alle pratiche per cambio d'uso.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale e successiva integrazione a firma del suddetto perito Geom. Stefano Rocchini, alle quali espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE D'ASTA: € 140.000,00 (euro centoquarantamila/00)

Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: **€ 1.000,00 (euro mille/00)**

LOTTO CINQUE: Diritto di piena ed intera proprietà di compendio immobiliare ad uso residenziale posto nel Comune di Montevarchi in zona semicentrale, Via dell'Unità d'Italia snc.

Si tratta di un fabbricato condominiale sviluppato su tre livelli fuori terra oltre a un piano seminterrato in corso di costruzione costituito da 22 unità abitative e 24 box auto.

Allo stato attuale gli immobili si presentano al grezzo e necessitano di opere interne di completamento riguardanti principalmente la realizzazione di intonaci, pavimenti e rivestimenti, il completamento degli impianti e parziale installazione degli infissi.

Fa eccezione l'unità immobiliare sub 46 che risulta interamente rifinita fatte salve alcune opere di manutenzione straordinaria e sistemazione da eseguire.

L'immobile, seppur abbandonato da alcuni anni risulta in sufficienti condizioni manutentive senza particolari ed evidenti problemi strutturali. Le facciate sono rivestite in parte con mattone faccia vista e in parte intonacate e la struttura portante è in cemento armato. Sono presenti come infissi esterni le sole persiane in legno su gran parte delle bucaure, mentre sono assenti le finestre, molti portoncini e le porte delle autorimesse.

Nell'unità immobiliare sub 46 sono presenti tutti gli infissi interni ed esterni, mentre il portoncino blindato di ingresso risulta da sostituire.

La copertura è rivestita in tegole di cotto mentre la dotazione impiantistica presente risulta parzialmente seguita avendo effettuato il passaggio degli scarichi e delle adduzioni idriche, delle tubazioni del riscaldamento e dei cavidotti per l'impianto elettrico senza passaggio dei fili e la posa dei pulsanti e delle prese. I pavimenti sono assenti ad eccezione dell'unità sub 46 dove risultano effettuati in gres. Le pareti interne sono parzialmente intonacate e non tinteggiate fatta eccezione per l'appartamento sub 46. L'immobile risulta servito da tutte le reti di urbanizzazione quali fognatura, acquedotto, energia elettrica, rete telefonica e gas ma non allacciato alle relative reti.

Il compendio immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi al Foglio 3 particella 1295 sub 5 (Cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 16, superficie totale mq. 19, rendita € 64,45), sub 6 (Cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 16, superficie totale mq. 17, rendita € 64,45), sub 7 (Cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 16, superficie totale mq. 17, rendita € 64,45), sub 8 (Cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 16, superficie totale mq. 17, rendita € 64,45), sub 9 (Cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 16, superficie totale mq. 17, rendita € 64,45), sub 10 (Cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 16, superficie totale mq. 17, rendita € 64,45), sub 11 (Cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 16, superficie totale mq. 18, rendita € 64,45), sub 12 (Cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 16, superficie totale mq. 19, rendita € 64,45), sub 13 (Cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 14, superficie totale mq. 17, rendita € 56,40), sub 14 (Cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 14, superficie totale mq. 15, rendita € 56,40), sub 15 (Cat. C/6, classe 4,

consistenza mq. 14, superficie totale mq. 15, rendita € 56,40), sub 16 (Cat. C/6, classe 4,
consistenza mq. 14, superficie totale mq. 17, rendita € 56,40), sub 17 (Cat. C/6, classe 4,
consistenza mq. 16, superficie totale mq. 20, rendita € 64,45), sub 18 (Cat. C/6, classe 4,
consistenza mq. 16, superficie totale mq. 18, rendita € 64,45), sub 19 (Cat. C/6, classe 4,
consistenza mq. 16, superficie totale mq. 17, rendita € 64,45), sub 20 (Cat. C/6, classe 4,
consistenza mq. 16, superficie totale mq. 17, rendita € 64,45), sub 21 (Cat. C/6, classe 4,
consistenza mq. 16, superficie totale mq. 17, rendita € 64,45), sub 22 (Cat. C/6, classe 4,
consistenza mq. 16, superficie totale mq. 17, rendita € 64,45), sub 23 (Cat. C/6, classe 4,
consistenza mq. 16, superficie totale mq. 18, rendita € 64,45), sub 24 (Cat. C/6, classe 4,
consistenza mq. 16, superficie totale mq. 19, rendita € 64,45), sub 25 (Cat. C/6, classe 4,
consistenza mq. 146, superficie totale mq. 17, rendita € 56,40), sub 26 (Cat. C/6, classe 4,
consistenza mq. 14, superficie totale mq. 15, rendita € 56,40), sub 27 (Cat. C/6, classe 4,
consistenza mq. 14, superficie totale mq. 15, rendita € 56,40), sub 28 (Cat. C/6, classe 4,
consistenza mq. 14, superficie totale mq. 16, rendita € 56,40), sub 29 (Cat. A/3, classe 4,
consistenza 4 vani, superficie totale mq. 77, rendita € 320,20), sub 30 (Cat. A/3, classe 4,
consistenza 4 vani, superficie totale mq. 75, rendita € 320,20), sub 31 (Cat. A/3, classe 4,
consistenza 4,5 vani, superficie totale mq. 89, rendita € 360,23), sub 32 (Cat. A/3, classe 4,
consistenza 3,5 vani, superficie totale mq. 68, rendita € 280,18), sub 33 (Cat. A/3, classe 4,
consistenza 4 vani, superficie totale mq. 76, rendita € 320,20), sub 34 (Cat. A/3, classe 4,
consistenza 2,5 vani, superficie totale mq. 58, rendita € 200,13), sub 35 (Cat. A/3, classe 4,
consistenza 3,5 vani, superficie totale mq. 68, rendita € 280,18), sub 36 (Cat. A/3, classe 4,
consistenza 5,5 vani, superficie totale mq. 103, rendita €440,28), sub 37 (Cat. A/3, classe 4,
consistenza 4 vani, superficie totale mq. 68, rendita € 320,20), sub 38 (Cat. A/3, classe 4,
consistenza 4 vani, superficie totale mq. 67, rendita € 320,20), sub 39 (Cat. A/3, classe 4,
consistenza 4,5 vani, superficie totale mq. 78, rendita € 360,23), sub 40 (Cat. A/3, classe 4,
consistenza 4,5 vani, superficie totale mq. 77, rendita € 360,23), sub 41 (Cat. F/3), sub 42 (Cat.
F/3), sub 43 (Cat. F/3), sub 44 (Cat. F/3), sub 45 (Cat. A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie
totale mq. 68, rendita € 320,20), sub 46 (Cat. A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie totale
mq.68, rendita € 320,20), sub 47 (Cat. A/3, classe4, consistenza 4,5 vani, superficie totale mq. 78,
rendita € 360,23), sub 48 (Cat. A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie totale mq. 78, rendita €
360,23), sub 49 (Cat. A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie totale mq. 144, rendita € 560,36),
sub 50 (Cat. A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie totale mq. 144, rendita € 560,36) e sub 51
(Cat. F/1, area urbana, consistenza mq.40).

Si precisa che sull'immobile censito al sub 46 è pendente una causa per esecuzione specifica di

contratto preliminare di compravendita riassunta nei confronti del fallimento.

Da un punto di vista edilizio, urbanistico e catastale, rispetto ai titoli autorizzativi rinvenuti, risultano difformità sanabili.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale e successiva integrazione a firma del suddetto perito Geom. Stefano Rocchini, alle quali espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE D'ASTA: € 1.790.00,00

(euro unmilionesettecentonovantamila/00)

Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: **€ 10.000,00 (euro diecimila/00)**

LOTTO SEI: Diritto di piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato artigianale ad uso laboratorio posta in Comune di Monteriggioni, Loc. Badesse, Via Pietro Nenni.

L'immobile fa parte di un capannone prefabbricato suddiviso in più unità immobiliari. Risulta in condizioni manutentive trascurate stante la mancanza di manutenzione esterna ed alcune infiltrazioni su parte del controsoffitto di uno dei due servizi igienici che ne hanno provocato la caduta. Non sono stati evidenziati problemi strutturali. Le facciate sono in pannelli prefabbricati in finitura a "brecciolino". La struttura portante è in cemento armato prefabbricato; gli infissi esterni sono metallici e la copertura è con pannelli prefabbricati coibentati ed impermeabilizzati. Internamente le finiture sono essenziali trattandosi di locale laboratorio difatti i pavimenti sono in cemento con finitura al quarzo e le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista. La dotazione impiantistica risulta quella elettrica, di adduzione e scarico idrico. La produzione di acqua calda sanitaria per il bagno è garantita da uno scaldabagno elettrico. I pavimenti interni del bagno sono con piastrelle di gres. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e rivestite con piastrelle di gres. Le porte interne sono in legno. L'immobile risulta servito da tutte le reti di urbanizzazione quali fognatura, acquedotto, energia elettrica, rete telefonica e gas.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni al Foglio 54 particella 599 sub 7 graffata con il sub 31 (Cat. C/3, classe 2, consistenza mq 206, rendita € 500,03)

Da un punto di vista edilizio, urbanistico e catastale, rispetto ai titoli autorizzativi rinvenuti, non risultano difformità.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale e successiva integrazione a firma del suddetto perito Geom. Stefano Rocchini, alle quali espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE D'ASTA: € 109.000,00 (euro centonovemila/00)

Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: **€ 1.000,00 (euro mille/00)**

LOTTO SETTE: Diritto di piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato artigianale ad uso

laboratorio posta in Comune di Monteriggioni, Loc. Badesse, Via Pietro Nenni.

L'immobile fa parte di un capannone prefabbricato suddiviso in più unità immobiliari. Risulta in condizioni manutentive trascurate stante la mancanza di manutenzione esterna ed alcune infiltrazioni su parte del controsoffitto di uno dei due servizi igienici che ne hanno provocato la caduta. Non sono stati evidenziati problemi strutturali. Le facciate sono in pannelli prefabbricati in finitura a "brecciolino". La struttura portante è in cemento armato prefabbricato; gli infissi esterni sono metallici e la copertura è con pannelli prefabbricati coibentati ed impermeabilizzati. Internamente le finiture sono essenziali trattandosi di locale laboratorio difatti i pavimenti sono in cemento con finitura al quarzo e le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista. La dotazione impiantistica risulta quella elettrica, di adduzione e scarico idrico. La produzione di acqua calda sanitaria per il bagno è garantita da uno scaldabagno elettrico. I pavimenti interni del bagno sono con piastrelle di gres. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e rivestite con piastrelle di gres. Le porte interne sono in legno. L'immobile risulta servito da tutte le reti di urbanizzazione quali fognatura, acquedotto, energia elettrica, rete telefonica e gas.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni al Foglio 54 particella 599 sub 8 graffata con i subb 32 e 62 (Cat. C/3, classe 2, consistenza mq 206, rendita € 500,03).

Da un punto di vista edilizio, urbanistico e catastale, rispetto ai titoli autorizzativi rinvenuti, non risultano difformità.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale e successiva integrazione a firma del suddetto perito Geom. Stefano Rocchini, alle quali espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE D'ASTA: € 134.000,00 (euro centonovemila/00)

Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: **€ 1.000,00 (euro mille/00)**

LOTTO OTTO: Diritto di piena ed intera proprietà di negozio posto in Comune di Monteriggioni, Loc. Badesse, Via della Resistenza n. 67.

L'immobile fa parte di un capannone prefabbricato suddiviso in più unità immobiliari e risulta in condizioni manutentive trascurate stante la mancanza di manutenzione interna a seguito di alcune infiltrazioni su parte del controsoffitto del locale che ne hanno provocato la parziale caduta. Non sono stati evidenziati problemi strutturali. Le facciate sono in mattone a faccia vista e la struttura portante è in cemento armato. Gli infissi esterni sono metallici e la copertura è con pannelli prefabbricati coibentati ed impermeabilizzati. Internamente le finiture sono a norma: i pavimenti sono in gres e le pareti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione del bagno che ha pareti rivestite in piastrelle ceramica. La dotazione impiantistica risulta quella elettrica, di adduzione e scarico idrico

con riscaldamento e raffreddamento ad aria con caldaia autonoma a metano utile anche per la produzione di acqua calda sanitaria. Le porte interne sono in legno e l'immobile risulta servito da tutte le reti di urbanizzazione quali fognatura, acquedotto, energia elettrica, rete telefonica e gas.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni al Foglio 54 particella 513 sub 106 (Cat. C/1, classe 6, consistenza mq 62, rendita € 938,20).

Da un punto di vista catastale l'immobile risulta regolare mentre da quello edilizio ed urbanistico, rispetto ai titoli autorizzativi rinvenuti, risultano difformità.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale e successiva integrazione a firma del suddetto perito Geom. Stefano Rocchini, alle quali espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE D'ASTA: € 64.000,00 (euro sessantaquattromila/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 **7 Novembre 2024 ore 11:30**, 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 Montepulciano, Via 8 Settembre n. 39, **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 graziameacci@studiomtm.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. 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. 28/2021 R.G. FALL.);

c - il nome del Curatore Fallimentare (Rag. Grazia Meacci);

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 sottoscritta, 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 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 fotostatica di documento d'identità in corso di validità dell'offerente;

h - assegno circolare non trasferibile intestato come segue: **“Tribunale di Siena n. 28/2021 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.

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.falcoaste.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.falcoaste.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. 28/2021 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 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 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 IT 43 R 07075 14200 000000730585

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;

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 al 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 prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dal sottoscritto 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 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 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 se dovuta, APE se necessario 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 mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura fallimentare da consegnare al Curatore Fallimentare entro il termine stabilito o comunque secondo le modalità indicate dal Curatore stesso.

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 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 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 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 che saranno 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, 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.

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 03 settembre 2024

IL CURATORE FALLIMENTARE

Rag. Grazia Meacci