

Tribunale di Siena
Sezione fallimentare
Avviso di vendita

La dott.ssa Chiara Vanni, con studio in Siena, vicolo del Sambuco, 1 (telefono: 057747713; posta elettronica: chiaravanni@studiovannibarbi.it; PEC: **f22.2017siena@pecfallimenti.it**) quale curatore del fallimento Eurocity Sviluppo Edilizio s.r.l. in liquidazione iscritto al numero 22/2017 del ruolo dei fallimenti (r.f.) del tribunale intestato, giudice delegato dottoressa Marta Dell'Unto, visti l'art. 107 del r.d. 16 marzo 1942, n. 267 (cosiddetta legge fallimentare), nonché gli artt. 569 e 587 c.p.c. ed in adempimento a quanto previsto nel programma di liquidazione redatto il 28 gennaio 2022, siccome approvato e reso esecutivo dal suddetto giudice con provvedimento reso il 14 febbraio 2022; vista altresì l'autorizzazione, resa dal medesimo giudice con provvedimento del 3 aprile 2023, ad avvalersi di I.G.eS s.r.l. - concessionaria del servizio di istituto di vendite giudiziarie (IVG) per il tribunale di Siena - quale soggetto specializzato ai sensi del ridetto articolo 107 l.f.;

dispone

la vendita telematica, con modalità sincrona mista, delle porzioni immobiliari di seguito descritte.

Lotto unico: diritti di proprietà per l'intero su terreni della superficie complessiva di ha 03.88.39, tutti ubicati a Roma, frazione Casal Boccone, via di Casal Boccone (zona IV nell'Agro Romano, zona urbanistica 4F) e censiti al catasto dei terreni del medesimo comune, alla sezione C, foglio 140, particelle 1799 (qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.48.18, reddito dominicale euro 53,45, reddito agrario euro 28,62), 1806 (qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.21.97, reddito dominicale euro 24,37, reddito agrario euro 13,05), 1807 (qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.23.58, reddito dominicale euro 26,16, reddito agrario euro 14,00), 1809 (qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.22.97, reddito dominicale euro 25,48, reddito agrario euro 13,64), 1810 (qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.09.50, reddito dominicale euro 10,54, reddito agrario euro 5,64), 1811 (qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.16.95, reddito dominicale euro 18,80, reddito agrario euro 10,07), 1812 (qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.28.70, reddito dominicale euro 31,84, reddito agrario euro 17,05), 1814 (qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.36.94, reddito dominicale euro 40,98, reddito agrario euro 21,94), 1815 (qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.15.70, reddito dominicale euro 17,42, reddito agrario euro 9,32), 1816 (qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.44.48, reddito dominicale euro 49,34, reddito agrario euro 26,42), 1820 (qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.31.57,

reddito dominicale euro 35,02, reddito agrario euro 18,75), 1821 (qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.29.87, reddito dominicale euro 33,14, reddito agrario euro 17,74), 1822 (qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.30.03, reddito dominicale euro 33,31, reddito agrario euro 17,84) e 1825 (qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.27.95, reddito dominicale euro 31,01, reddito agrario euro 16,60).

Dal punto di vista edilizio e urbanistico le porzioni suddette, ai sensi dell'art. 62 delle norme tecniche di attuazione (NTA) del piano regolatore generale (PRG) del comune di Roma ricadono (con la sola eccezione della particella 1799) nel "*Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita*" e sono riguardate da piano di lottizzazione della zona M2, n. 302 di Casal Boccone di cui a delibera del consiglio comunale n. 431 del 4 dicembre 1993 e relativa convenzione urbanistica "*M2 Casal Boccone*" di cui a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti del 13 aprile 2005, rimasta inattuata ed oggi decaduta¹; la particella 1799 rientra nel "*Sistema Ambientale, Agro Romano: Aree agricole*", come da artt. 68 e 74 delle NTA.

Il compendio è libero da cose e da persone.

Il tutto come meglio descritto nelle relazioni redatte dall'arch. Andrea Marzuoli il 10 febbraio 2020, il 3 luglio 2020 ed il 9 gennaio 2023 e che, unitamente ai rispettivi allegati, costituiscono parte integrante del presente avviso di vendita.

Valore d'asta: euro 14.337.000,00 (quattordicimilionitrecentotrentasette/00).

Rilancio minimo: euro 10.000,00 (diecimila/00);

fissa

per l'esame delle offerte e l'eventuale gara il giorno 19.02.2025, ad ore 10.00 e seguenti, presso la sala telematica dell'istituto di vendite giudiziarie (IVG) per il tribunale di Siena, in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo, 1;

preliminarmente

il curatore rammenta che:

in nessun caso l'aggiudicazione del lotto potrà intendersi costitutiva, in favore dell'aggiudicatario, del diritto al trasferimento del medesimo;

¹ La richiamata convenzione prevedeva la facoltà di edificare una volumetria totale di 220.000 metri cubi (di cui 80.500 ad uffici, 51.000 a strutture ricettive, 70.800 ad amministrativo di servizio e 17.700 a commerciale) con destinazione d'uso terziario di carattere privato e strutture ricettive; in forza di quanto previsto dall'art. 62, co. 8 delle NTA: "*dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina (...)*".

ai sensi dell'art. 107, co. 4 l.f. *“il curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto”*;

ai sensi dell'art. 108, co. 1 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 al quarto comma dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato”*;

determina

la seguente disciplina per la presentazione delle offerte.

L'offerta può essere formulata da persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, oppure da avvocato munito di procura speciale o, ancora, da avvocato per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, co. 3 c.p.c.;

determina

le seguenti modalità per il deposito delle offerte cartacee.

Le offerte d'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 da confermare in seguito a mezzo di posta elettronica o PEC) all'indirizzo in epigrafe, a pena di inammissibilità, entro le ore 12,00 del giorno precedente l'esperimento di vendita.

Chiunque, tranne il fallito, potrà formulare offerte o personalmente oppure (trattandosi di soggetti diversi da persona fisica) per il tramite del rappresentante legale oppure, ancora, per il tramite di avvocato munito di procura speciale o di avvocato per persona da nominare, come previsto dall'art. 579 c.p.c.

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.ssa Chiara Vanni, nonché la data fissata per l'esame delle offerte; nessun'altra indicazione dovrà essere apposta all'esterno della busta.

All'interno della busta dovrà essere inserita l'offerta vera e propria, sottoscritta personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante nel caso in cui l'offerente sia una società, la quale offerta dovrà indicare, a pena d'inammissibilità:

– il numero della procedura;

- 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 il lotto (non sarà possibile intestare il lotto 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 è una società o ente iscritto al registro delle imprese, all'offerta andrà allegata visura ordinaria rilasciata dalla camera di commercio in data non risalente oltre tre mesi prima della data fissata per l'esame delle offerte e dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo al legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta oppure, in alternativa, procura speciale attributiva in suo favore dei poteri; se l'ente o società sono di diritto straniero, i documenti certificativi del potere di rappresentanza dovranno essere accompagnati da traduzione asseverata in lingua italiana, a pena d'inammissibilità. Inoltre, sia in caso di società o ente di diritto italiano, sia in caso di società o ente di diritto straniero, dovranno essere allegati all'offerta tutti i documenti utili a comprovare i poteri di firma e rappresentanza di colui che ha sottoscritto l'offerta e che interviene alla gara, qualora la visura camerale non risulti sufficiente (es. statuto sociale, verbale CdA, verbale assemblea...);

- l'indirizzo e i dati identificativi (catastali) delle porzioni costituenti il lotto, come indicati nel presente avviso;
- il prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello indicato nel presente avviso;
- il termine entro il quale l'offerente effettuerà il saldo del prezzo e degli accessori, il quale non potrà essere superiore a giorni centoventi, decorrenti dall'aggiudicazione; in difetto di tale indicazione, il termine essenziale per il suddetto pagamento s'intenderà di centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- la dichiarazione espressa di aver dato lettura dell'avviso di vendita con le relazioni di stima ed i relativi allegati, di accettarne il contenuto e di conoscere le unità immobiliari costituenti i beni per i quali viene formulata l'offerta;
- copia fotostatica di documento d'identità dell'offerente, del legale rappresentante dell'offerente e del legale che presenti l'offerta per conto dell'offerente o per persona da nominare in corso di validità;
- copia dell'ordine di bonifico della somma offerta a titolo di cauzione, di ammontare non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto e che, entro le ore 12,00 del giorno precedente

l'esperimento di vendita, dovrà risultare già accreditata sul conto della procedura, individuato dal seguente codice IBAN: IT05F0867314200000000034719;

- l'eventuale dichiarazione dell'intenzione di avvalersi di benefici fiscali connessi all'acquisto;
- in caso di offerta formulata congiuntamente da più soggetti, la specificazione delle quote di cui gli stessi intendano diventare titolari;

determina

altresì le seguenti modalità per il deposito delle offerte telematiche.

Le offerte andranno trasmesse in via telematica e le relative cauzioni accreditate, entro le ore 12,00 del giorno precedente l'esperimento di vendita, sul conto corrente intestato a "Eurocity Sviluppo Edilizio Srl in liquidazione" - IBAN: IT05F0867314200000000034719. Il bonifico della cauzione dovrà venire effettuato, a pena d'inammissibilità, con anticipo sufficiente a consentire che, entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte, le relative somme risultino accreditate sul conto corrente bancario intestato alla procedura.

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire per l'esclusivo tramite del portale Internet arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it previo collegamento ed accesso, cliccando su "Iscriviti alla vendita" e versando anticipatamente sia la cauzione, sia l'imposta di bollo.

Non è ammesso il deposito di più offerte per un medesimo lotto, da parte di unico soggetto, per conto di più soggetti diversi.

Per il deposito dell'offerta l'interessato dovrà dotarsi di firma digitale e di PEC².

L'offerta dovrà recare tutti i dati richiesti dal modulo generato dal portale all'esito dell'iscrizione alla vendita e 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.

In ogni caso e, parimenti, a pena d'inammissibilità andranno indicati tutti i dati ed andranno allegati tutti i documenti già dettagliati *supra* in relazione alle offerte cartacee.

Anche il pagamento dell'imposta di bollo dovrà avvenire in via telematica, per il tramite del portale Internet pst.giustizia.it.

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

determina

² Si raccomanda di iniziare le operazioni di deposito telematico con largo anticipo rispetto al termine indicato per il deposito delle offerte e si avvisa che, una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o revocare l'offerta (e/o i documenti allegati), la quale verrà acquisita dal portale e conservata in modo segreto.

le seguenti modalità della vendita.

Il sottoscritto curatore, prima di ogni altro adempimento, nel luogo, nel giorno e all'ora indicate nel presente avviso si collegherà al portale della vendita e procederà a compilazione dei campi indicati dalla piattaforma, nell'ordine ivi indicato.

Procederà alla verifica delle offerte tutte ed all'annotazione di quelle cartacee sulla piattaforma telematica, 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.

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, da esibirsi al curatore.

In caso di più offerte il curatore avvierà la gara, durante la quale ciascun offerente potrà rilanciare, nell'ammontare minimo di euro 10.000,00 e nel termine di sessanta secondi, sulla base dell'offerta più alta pervenuta; la gara s'intenderà conclusa quando, decorsi sessanta secondi, nessun ulteriore rilancio sia pervenuto³.

Qualora sia stata indetta gara ma entro sessanta secondi non intervenga alcun rilancio il lotto verrà aggiudicato al miglior offerente, determinato in base ai seguenti criteri (e nel seguente ordine di preferenza): 1) ammontare del prezzo offerto; 2) ammontare della cauzione; 3) termine indicato per il saldo; 4) data e ora di deposito della busta più risalente.

In caso di aggiudicazione il curatore tratterrà la cauzione (o le cauzioni) allegata alla relativa offerta. La procedura competitiva di vendita e l'aggiudicazione sarà tempestivamente depositata sul fascicolo a norma dell'art. 107, co. 5 l.f..

In caso di gara il curatore restituirà agli offerenti non aggiudicatari le cauzioni dagli stessi versate, a mezzo di bonifici in restituzione delle somme versate, detratta l'imposta di bollo, la quale resterà definitivamente acquisita allo Stato, previa emissione dei relativi mandati di pagamento da parte del Giudice Delegato.

Saldo del prezzo e conclusione del contratto di compravendita

³ Si raccomanda agli offerenti telematici di non attendere gli ultimi secondi per formulare l'eventuale rilancio, in quanto la piattaforma richiede loro d'inserire l'ammontare del rilancio continuando - nel frattempo - il cronometro a correre. Si avvisa altresì che in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia, ove si tratti di interruzioni programmate, ne verrà data comunicazione al gestore e da questi agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti, nonché su quelli della pubblicità; in tal caso le offerte dovranno essere effettuate necessariamente e soltanto in modalità cartacea. Ove si tratti di mancato funzionamento non programmato l'offerta s'intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di PEC del mittente; in tal caso, tuttavia, l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio della precitata ricevuta. In nessun caso eventuali problemi di connessione dell'offerente telematico potranno incidere sullo svolgimento della vendita; ove risultasse comunque impossibile svolgere le operazioni di vendita il curatore ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informandone il giudice delegato), e successivamente verrà riconvocata la vendita per diverso giorno ed ora.

Ogni imposta, tassa e spesa (d'ora in poi, genericamente: oneri) connessa all'aggiudicazione è a carico dell'aggiudicatario il quale, ricorrendone i presupposti, riceverà dal curatore comunicazione formale dell'ammontare da versare⁴.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo a mezzo bonifici bancari sul conto corrente intestato a "Eurocity Sviluppo Edilizio Srl in liquidazione" - IBAN: IT05F0867314200000000034719 entro il termine indicato nell'offerta o comunque, se non indicato nell'offerta o se superiore, entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

Gli oneri accessori alla vendita dovranno essere versati nel medesimo termine indicato nell'offerta o comunque, se non indicato nell'offerta o se superiore, entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione provvisoria, mediante assegni circolari intestati rispettivamente all'ausiliario IVG e al Notaio che stipulerà l'atto di trasferimento e che verserà le relative imposte.

Il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri è essenziale e non prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale dei termini.

Il saldo dovrà avvenire mediante uno o più bonifici sul conto della procedura sopra individuato.

A saldo avvenuto il curatore convocherà l'aggiudicatario dinanzi a notaio scelto dal curatore stesso per la conclusione dell'atto di compravendita.

A seguito del trasferimento, il curatore rivolgerà istanza al giudice delegato 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 mercé la stipulazione di mutuo ipotecario con garanzia iscritta sugli immobili compravenduti conestualmente alla vendita.

In caso di mancato, incompleto o inesatto saldo del prezzo e/o degli oneri entro il termine indicato *supra* l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con definitiva acquisizione alla procedura, a titolo di multa, di quanto da egli versato a titolo di cauzione e con le ulteriori conseguenze previste dal combinato disposto di cui agli artt. 574 e 587 c.p.c., che esplicitamente la procedura fallimentare dichiara di applicare alla presente vendita.

Mancanza di garanzie ed avvertenze finali

⁴ Fra gli oneri sono compresi, in particolare, l'imposta sul valore aggiunto (IVA), l'imposta di registro, ipotecaria e catastale, gli oneri e spese notarili ed i compensi per l'ausiliario IVG, da calcolarsi in percentuale sul prezzo di vendita, in ragione di scaglioni crescenti ed aliquote decrescenti progressive come di seguito indicate:

2%, oltre IVA, fino ad euro 70.000,00;

1,5%, oltre IVA, da euro 70.000,01 fino ad euro 300.000,00;

0,7%, oltre IVA, da euro 300.000,01 fino ad euro 1.000.000,00;

0,4%, oltre IVA, da euro 1.000.000,01, senza limite superiore.

Le spese notarili per la stipula del contratto di trasferimento (fatta eccezione delle imposte e tasse di legge relative all'atto, che resteranno comunque a carico dell'aggiudicatario) sono pari ad euro 6.000,00 circa oltre oneri accessori.

La presente vendita è a corpo e non a misura ed il trasferimento di proprietà degli immobili avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con le relative pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni e servitù, attive e passive.

La presente vendita non è assistita da garanzia per vizi o mancanza di qualità; 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.

Il deposito dell'offerta comporta adesione integrale alle condizioni stabilite nel presente avviso ed implica rinuncia a qualsivoglia azione od eccezione in ordine alla consistenza ed allo stato degli immobili, nonché ad eventuali responsabilità degli organi della procedura, del curatore fallimentare e dell'istituto ausiliario.

Le descrizioni degli immobili sono attualizzate alla data delle perizie.

Pubblicazione, pubblicità dell'avviso e visita degli immobili

Gli adempimenti pubblicitari di cui all'art. 490 c.p.c. e la pubblicazione del presente avviso e delle relative perizie sul Portale delle vendite pubbliche (PVP) saranno assicurati dall'ausiliario istituto di vendite giudiziarie (IVG) per il tribunale di Siena.

Avviso e perizie potranno essere rinvenute sui portali astegiustizia.it e giustiziaivg.it, nonché sugli ulteriori che di seguito si elencano: arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it, casa.it, entitribunali.it, fallcoaste.it, idealista.it e immobiliare.it.

Chiunque fosse interessato a visitare gli immobili in vendita potrà farne richiesta:

o per il tramite del PVP, nella scheda dedicata;

o per il tramite di posta elettronica, da inviare all'indirizzo visite.ivg@gmail.com ed avendo cura di specificare cognome, nome e recapito telefonico del richiedente;

o telefonicamente, in orario d'ufficio (dal lunedì al venerdì, dalle 9,30 alle 12,30 e dalle 14,30 alle 17,30), ai numeri 3386846315 e 3397337017.

Siena, 9 ottobre 2024

Il curatore fallimentare

Dott.ssa Chiara Vanni

