

## TRIBUNALE DI SIENA

### Avviso di vendita

Fallimento: **A.P.M. FIN Srl**

N.° Fall: **31/2020**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Marta Dell'Unto**

Curatore Fallimentare: **Dott. Camillo Natali**

\*\*\*

Il sottoscritto **Dott. Camillo Natali** con studio in Siena, Via della Pace n. 37 interno 13, mail: c.natali@studiofisco.it pec: f31.2020siena@pecfallimenti.it Cod. Fisc. NTLCLL60L03L569H, telefono 0577/45003 e fax 0577/45353, quale Curatore del fallimento A.P.M. FIN Srl con sede in Poggibonsi, Via Campania n. 1D, codice fiscale e partita Iva 03744360482.

#### VISTA

- la Sentenza di Fallimento pronunciata dal Tribunale di Siena in data 19 ottobre 2020;
- l'approvazione del programma di liquidazione ex articolo 104 ter L.F. in data 18 giugno 2021;
- la relazione peritale agli atti a firma dell'esperto stimatore Architetto Claudio Mancianti del 15 novembre 2019, redatta nell'esecuzione immobiliare n. 18/17 RGE Tribunale di Siena;
- la relazione peritale agli atti a firma dell'esperto stimatore Geom. Andrea Parri del 18 settembre 2019, redatta nell'esecuzione immobiliare n. 46/2017 RGE Tribunale di Firenze;
- inventario beni mobili presenti nel compendio in Poggibonsi a firma del Curatore Dott. Camillo Natali, depositata il 16 aprile 2021.

#### DISPONE

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

**LOTTO UNO:** Diritto di piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso ufficio ubicato in Poggibonsi nella zona artigianale di Foci lungo la via Campania al n. 1/D.

L'immobile è posto nella zona artigianale al piano primo di una palazzina autonoma ma adiacente ad un fabbricato artigianale, con ingresso indipendente mediante scala esterna da cui si accede direttamente dalla strada principale previo piccolo resede di proprietà.

È composto da quattro vani ad uso ufficio, un servizio igienico e disimpegno, il tutto per una superficie utile di mq 84,60; la consistenza si completa con un vano sottoscala con ingresso al piano terreno ad uso centrale termica di 3.60 mq circa. ed un piccolo resede di accesso alla scala esterna.

L'unità immobiliare è dotata di tutti gli impianti necessari, elettrico, idrico e riscaldamento a gas metano indipendente e risulta essere in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi al **Foglio 17 particella 146 subalterni 3 e 6 graffati** (Cat. A/10, classe U, consistenza 5 vani, rendita €

1.433,17).

Dal punto di vista edilizio, urbanistico e catastale non risultano difformità.

Nella perizia dell'Architetto Claudio Mancianti l'unità immobiliare sopra descritta viene stimata € **82.696,50**.

Fanno parte del compendio anche i beni mobili, essenzialmente mobili ed arredi d'ufficio, vetusti ed usurati, che si trovano all'interno dell'immobile, meglio individuati e descritti nell'inventario allegato a firma del Curatore Dott. Camillo Natali, per un valore complessivo di € **1.070,00**

Consistenza immobiliare meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico dell'Architetto Claudio Mancianti e nell'inventario dei beni mobili che formano parte integrante del presente avviso ed ai quali si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento ed informazione.

**PREZZO BASE (immobile e beni mobili) € 83.766,50**

**(euro ottantatremilasettecentosessantasei/50)**

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

**LOTTO DUE:** Diritto di piena ed intera proprietà di compendio agricolo posto in Comune di Castelfiorentino, località Montemaggiori.

Il compendio è costituito da terreno agricolo per una superficie catastale complessiva di mq 24.006, oltre fabbricato ad uso annesso agricolo della superficie esterna lorda di mq. 264, di remota costruzione, composto al piano terra da tre ampi locali già ad uso tinaia, con adiacente loggia e due ripostigli e con annessa corte frontale-laterale pertinenziale di mq. 283; al piano primo da un ampio locale già ad uso fienile.

L'edificio in muratura di mattoni con intonaco, con coperture in legno e cotto, solai con volte ad unghia, aperture esterne costituite da arcate in parte tamponate con mostreggiature e grigliati in mattoni di cotto, risulta diruto con evidenti problemi di staticità (tetti, solai e scala interna franati), ma che conserva le sue caratteristiche riconoscibili del "fienile toscano" tipico dei fabbricati di valore ambientale e storico culturale del patrimonio edilizio esistente, già usato per cantina e loggia al piano terra e fienile al piano primo.

Privo di qualsiasi dotazione di servizio e impiantistica; le altezze interne, desumibili dalla planimetria catastale e da porzioni di gronda esistenti, permetterebbero nel recupero delle volumetrie per usi compatibili alle funzioni connesse all'agricoltura.

La facciata frontale e laterale sinistra a nord dista circa ml. 5 dai confini verso aia e fabbricato di altra proprietà con pareti a distanza inferiore di ml 10.

L'ultimo tratto di accesso al frontale dell'edificio per circa ml 200 con strada poderale sterrata proveniente dalla zona urbanizzata di Via Giotto da Bondone, risulta erta e poco praticabile con normali mezzi meccanici, essendo una proprietà posta sulla sommità della collina.

I terreni agricoli si estendono ampiamente verso le altre due facciate per una superficie totale catastale di mq. 24.006, per la maggior parte con piante di olive non ben tenute ai fini produttivi (per la maggior parte piante ricresciute da polloni), ed in parte terreno incolto.

Si precisa altresì che sui terreni non esistono vigneti e nemmeno diritti di impianto e reimpianto di vigneto o titoli PAC.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino al **Foglio 63 particella 165**, categoria C/2, classe 5, consistenza mq 189, superficie catastale totale di mq 218, rendita catastale € 605,18, **particella 418**, area urbana di mq. 283, ed al **Catasto Terreni al Foglio 63 particelle 13**, seminativo arborato, classe 4, consistenza mq. 8.610, reddito dominicale € 17,79, reddito agrario € 13,34, **155**, seminativo arborato, classe 4, consistenza mq. 850, reddito dominicale € 1,76, reddito agrario € 1,32, **158**, uliveto, classe 2, consistenza mq. 2.890, reddito dominicale € 8,21, reddito agrario € 8,86, **212**, seminativo arborato, classe 4, consistenza mq. 5.380, reddito dominicale € 11,11, reddito agrario € 8,34, **413**, uliveto, classe 2, consistenza mq. 4.096, reddito dominicale € 11,63, reddito agrario € 12,69 e **171**, seminativo arborato, classe 4, consistenza mq. 1.280, reddito dominicale € 4,50, reddito agrario € 3,38.

Consistenza immobiliare meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico Geom. Andrea Parri che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento ed informazione.

**PREZZO BASE: € 137.000,00 (euro centotrentasettemila/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 **15 gennaio 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, telefono 0577 318111, fax 0577 318120, p.e.c. [ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it](mailto: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 della Pace n. 37, **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 pec all'indirizzo [camillo.natali@commercialistisiena.it](mailto:camillo.natali@commercialistisiena.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. 31/2020 R.G. FALL.);
- c - il nome del Curatore fallimentare, Dott. Camillo Natali;
- d - la data di esame delle offerte;

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

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

- a - l'indicazione del numero del fallimento 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, il quale non potrà essere inferiore a quello del prezzo base come indicato nel presente avviso di vendita;

e - il termine per effettuare il saldo del prezzo e delle spese accessorie, **che non potrà essere superiore a giorni centoventi**, decorrenti dalla data di 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. 31/2020 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 pec e 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 dovrà 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. 31/2020 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 come indicato nel presente avviso di vendita;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché **non superiore a giorni centoventi** dalla data di 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 certificata 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 notarile attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso;

- copia della contabile del bonifico bancario effettuato sul conto del Fallimento

IBAN IT27Z0707514200000000743768

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, 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 del prezzo base d'asta, la medesima non verrà accolta.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto Curatore procederà, sulla base dell'offerta più alta, a gara telematica mista, alla quale potranno partecipare sia gli offerenti fisici, sia quelli telematici, con rilanci non inferiori all'ammontare minimo indicato in premessa e con tempo massimo per ciascun rilancio di sessanta secondi.

Si raccomanda agli offerenti telematici di non attendere gli ultimi secondi prima di formulare da remoto l'eventuale rilancio in quanto il sistema richiede loro di inserire l'ammontare del rilancio e durante l'inserimento di tale dato il tempo continua a correre.

L'immobile verrà aggiudicato provvisoriamente all'offerente che avrà formulato l'offerta in aumento più alta, senza che a tale offerta ne sia seguita un'altra nel termine di sessanta secondi.

Qualora, invece, durante la gara nessun offerente formulasse rilanci e l'ammontare delle offerte pervenute risultasse identico per tutte, il sottoscritto Curatore 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 e previa autorizzazione del Giudice delegato, 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'articolo 583 c.p.c.

Si precisa che non saranno ritenute efficaci, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 571 c.p.c., le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori all'ammontare del valore d'asta indicato nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dal sottoscritto Curatore sulla scorta del *file* in formato .doc che verrà generato dal sito della vendita al termine delle operazioni e che, una volta chiuso, verrà salvato in formato .pdf a cura dello stesso delegato per il deposito in PCT.



Si avvisa che in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia, ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore, il quale a sua volta ne darà comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso, le offerte dovranno essere effettuate necessariamente e soltanto in modalità cartacea; ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di PEC del mittente. In questo caso, tuttavia, l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio della precitata ricevuta.

Si avvisa che, in ogni caso, i problemi di connessione dell'offerente telematico non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della vendita.

Si avvisa, da ultimo, che ove risultasse comunque impossibile svolgere la vendita, il sottoscritto Curatore ne darà immediata comunicazione agli offerenti riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

L'offerta vincitrice verrà sottoposta agli organi della procedura per ottenere la sua definitiva accettazione e l'autorizzazione alla conclusione del contratto di compravendita.

In ogni caso, resta ferma la piena facoltà per gli organi fallimentari di valutare se dare luogo o meno alla vendita.

Ai sensi dell'articolo 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'articolo 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'articolo 107, IV comma LF, 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 tutte le spese accessorie, oneri, imposte, tasse, APE se necessario, IVA, sanzioni, maggiorazioni e spese, comunque connessi all'aggiudicazione, spese e compensi e anticipazioni notarili e dell'ausiliario ed assistente del curatore 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 di 120 giorni per il pagamento del saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, nonché delle spese accessorie, oneri, imposte, tasse, APE se necessario, IVA, sanzioni, maggiorazioni e spese, comunque connessi all'aggiudicazione, spese e compensi e anticipazioni notarili e dell'ausiliario ed assistente del curatore incluse, che verranno prontamente comunicati dal Curatore, fra i quali è compreso il compenso per le attività ausiliarie di assistenza alla vendita, 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.

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, oneri, imposte, tasse, APE se necessario, IVA, sanzioni, maggiorazioni e spese, comunque connessi all'aggiudicazione, spese e compensi e anticipazioni notarili e dell'ausiliario ed assistente del curatore incluse. 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 accessorie, oneri, imposte, tasse, APE se necessario, IVA, sanzioni, maggiorazioni e spese, comunque connessi all'aggiudicazione, spese e compensi e anticipazioni notarili e dell'ausiliario ed assistente del curatore incluse, 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'articolo 108 LF, alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di aggiudicazione.

### **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'articolo 1494 cc.

Ai sensi dell'articolo 63, II comma, disp. att. cc, 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](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.

Siena, li 18 ottobre 2024

**IL CURATORE FALLIMENTARE**

**Dot. Camillo Natali**



