

## TRIBUNALE DI SIENA

### Avviso di vendita

Fallimento: **Laterizi Arbia S.r.l. in Liquidazione**

N.° Fall: **15/2020**

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

Curatore Fallimentare: **Dott. Roberto De Marco**

\*\*\*

Il sottoscritto **Dott. Roberto De Marco** con studio in Sovicille, Strada del Castellare n. 2 (mail: [robertodemarco60@gmail.com](mailto:robertodemarco60@gmail.com) pec: [roberto.demarco@commercialistisiena.it](mailto:roberto.demarco@commercialistisiena.it) Cod. Fisc. DMRRRT60A01D086K, tel. 0577-314701 fax 0577-314701), quale Curatore del Fallimento Laterizi Arbia S.r.l. in Liquidazione, con sede in Asciano, Via Aretina n. 30 (Partita Iva 00049190523)

### VISTA

- la Sentenza di Fallimento pronunciata dal Tribunale di Siena in data 28/04/2020;
- il programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. del 26.10.2020 e successive integrazioni;
- la relazione peritale agli atti a firma dell'esperto stimatore Perito Edile Michele Catoni con studio in Siena, Via Sicilia n. 16 del 20/10/2020 e successive integrazioni del 06/06/2022, del 21.03.2023 e del 25.07.2024;
- il Decreto del G.D. n. 22/2020 del 01/06/2020

### DISPONE

la **vendita in modalità sincrona mista** del seguente lotto immobiliare:

**LOTTO 3:** Diritto di piena ed intera proprietà di compendio immobiliare costituito da un ampio complesso industriale collocato in Comune di Asciano, Loc. Castelnuovo Berardenga Scalo.

Il compendio è costituito da fornace per la trasformazione e la produzione del laterizio (tavelle, tavelloni, tegole e coppi) oltre che da resede e terreni oggetto di aree estrattive come da PRC (Piano Regionale Cave).

L'area propriamente adibita alla trasformazione dell'argilla ed alla conseguente produzione del laterizio si estende su una superficie complessiva di circa 68.938 mq (superficie lotto catastale) di cui circa 23.840 mq lordi totali di area edificata ed i restanti 45.098 mq circa lasciati a resede e piazzale esterno necessario per lo stoccaggio del prodotto finito e la movimentazione degli autocarri.

L'edificazione principale risale al secolo scorso e negli anni si sono susseguiti ampliamenti e modificazioni. Le strutture portanti variano consequenzialmente al periodo di edificazione, tuttavia la maggior parte degli edifici risultano in laterizio faccia-vista e blocchi di cls e numerose risultano le coperture in amianto.

Il corpo fabbrica è il prodotto di una moltitudine di reparti e sezioni operative ben organizzate, sinergiche tra loro, al fine di attuare lo scopo aziendale. L'ingresso al complesso aziendale è permesso da ampio cancello nella zona a nord-ovest contraddistinto dal civico n. 25.

Gli uffici sono posizionati a ridosso dell'ingresso; retrostante gli uffici il corpo di fabbrica si sviluppa per una estensione di circa 8.500,00 mq e risulta essere in stato di abbandono o comunque trattasi di ambienti prevalentemente dismessi e non più fruibili oltre al rilevamento di condizioni statiche/strutturali precarie. Detti luoghi sono stati oggetto della dismissione dalla produzione dai primi mesi del 2009: con alcuni paramenti murari crollati, presenza di piccioni e guano, impianti (forno ed essiccatoio) non funzionanti, mentre il pavimento risulta coperto da una folta coltre di fango.

Lungo il prospetto Sud è presente un vecchio edificio disposto su due piani dove attualmente sono presenti dei locali ben messi tra cui una area a mensa al piano primo e ambienti destinati a spogliatoio al piano terra. La parte a nord veniva utilizzata per il deposito dell'argilla appena estratta e degli impianti per la lavorazione (reparto terra) oltre a ambienti dedicati al ricovero di mezzi pesanti. Il restante corpo di fabbricato (sud est) è caratterizzato dalla presenza di impianti specifici per la lavorazione dell'argilla, oltre a un forno per la cottura e due essiccatoi. Quest'ultimi (forno ed essiccatoi) si considerano parte integrante del complesso immobiliare, in quanto inamovibili dal terreno e sono costituiti in maggior parte da laterizio, cemento ed acciaio. Una ultima zona è dedicata ad officina. Oltre alla parte edificata, risulta presente un vasto resede esterno di circa 45'098 mq. (determinazione catastale), per buona parte asfaltato. Il piazzale, nel corso dell'attuale processo produttivo, veniva utilizzato, come già detto, per gli spazi di manovra dei mezzi e lo stoccaggio del prodotto finito.

I comparti dell'edificio si suddividono:

- Area abbandonata o prevalentemente dismessa: 8'500 mq.
- Area mensa e spogliatoio disposta su due piani: 550 mq.
- Area uffici: 140 mq.
- Area deposito argilla estratta (reparto terra) e ricovero mezzi: 3'750 mq.
- Area produttiva vera e propria, impianti specifici: 9'900 mq.
- Area officina: 1'000 mq.

TOTALE: 23'840 mq.

Per quanto riguarda la destinazione dei terreni e la relativa perimetrazione, rispetto alla prima perizia redatta nel mese di ottobre 2020, il PAERP della Provincia di Siena è stato sostituito definitivamente dal PRC (Piano Regionale Cave) Regione Toscana la cui scheda è allegata alla integrazione di perizia del 06.06.2022, dalla quale si riscontra una rivisitazione delle particelle di proprietà ricadenti nell'area di estrazione argilla. Tra le particelle individuate non tutte ricadono per

l'intero all'interno delle aree individuate e sono indicate nell'integrazione di perizia con la sigla Q.P. per indicare che sono in quota parte.

Tutte le tre aree individuate dal PRC come estrattive rientrano per intero dentro le proprietà Laterizi Arbia per un totale di circa 793.567 mq ovvero 79,3567 ha.

Il perito ha inoltre inserito nel Lotto anche tre terreni non minerari (particelle 12, 13 e 26 del Foglio 15) in quanto posizionate nelle vicinanze della fabbrica e comprendenti anche dei percorsi stradali utilizzati dagli automezzi pesanti per il raggiungimento della cava per un totale di 23.790 mq ovvero 2,3790 ha.

Il tutto per una superficie catastale complessiva di ha 102.63.58

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al **Foglio 15 particella 9** (Cat. D/7, rendita € 50.218,00) ed al Catasto Terreni del Comune di Asciano al **Foglio 15 particella 8** (seminativo, consistenza 58.640 mq, classe 5 reddito dominicale € 2,74, reddito agrario € 5,47; pascolo, consistenza 13.780 mq, classe 3, reddito dominicale € 2,85, reddito agrario € 1,42), **particella 9** (ente urbano, consistenza 68.938 mq), **particella 11** (seminativo, consistenza mq 2.600, classe 5 reddito dominicale € 1,34, reddito agrario € 2,69; pascolo, consistenza mq 8.120, classe 3, reddito dominicale € 1,68, reddito agrario € 0,84), **particella 12** (seminativo, consistenza mq 4.550, classe 3, reddito dominicale € 9,00, reddito agrario € 9,40), **particella 13** (seminativo, consistenza mq 100, classe 5, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,10; pascolo, consistenza mq 5.190, classe 2, reddito dominicale € 1,61, reddito agrario € 0,80), **particella 14** (seminativo, mq 56.900, classe 5, reddito dominicale € 29,39, reddito agrario € 58,77), **particella 26** (seminativo, consistenza mq 13.950, classe 3, reddito dominicale € 28,82, reddito agrario € 28,82), **particella 31** (seminativo arborato, consistenza mq 160, classe 3, reddito dominicale e 0,33, reddito agrario € 0,29), **particella 32** (seminativo, consistenza mq 560, classe 3, reddito dominicale € 1,16, reddito agrario € 1,16), **particella 36** (seminativo, consistenza mq 11.790, classe 3, reddito dominicale € 24,36, reddito agrario € 24,36), **particella 37** (seminativo, consistenza mq 34.340, classe 4, reddito dominicale € 35,47, reddito agrario € 53,21), **particella 38** (seminativo, consistenza mq 52.890, classe 4, reddito dominicale € 54,63, reddito agrario € 81,95), **particella 42** (seminativo, consistenza mq 10.090, classe 4, reddito dominicale € 10,42, reddito agrario € 15,63), **particella 45** (seminativo, consistenza mq 29.820, classe 3, reddito dominicale € 61,60, reddito agrario € 61,60), **particella 46** (seminativo, consistenza mq 72.180, classe 5, reddito dominicale € 37,28, reddito agrario € 74,56), **particella 47** (seminativo, consistenza mq 18.790, classe 4, reddito dominicale € 19,41, reddito agrario € 29,11), **particella 55** (pascolo, consistenza mq 2.960, classe 3, reddito dominicale € 0,61, reddito agrario € 0,31), **particella 57** (seminativo, consistenza mq 15.410, classe 5, reddito dominicale € 7,96, reddito agrario € 15,92), **particella 59** (seminativo, consistenza mq 122.080, classe 5, reddito dominicale € 63,05, reddito agrario 126,10) ed al Catasto

Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga al **Foglio 190 particella 23** (seminativo, consistenza mq 1.900, classe reddito dominicale € 8,34, reddito agrario € 6,38, casa e corte consistenza mq 690), **particella 24** (seminativo, consistenza mq 320, classe 5, reddito dominicale € 0,25, reddito agrario € 0,33), **Foglio 191 particella 17** (seminativo, consistenza mq 59.550, classe 3, reddito dominicale € 153,78, reddito agrario € 153,78), **particella 19** (seminativo, consistenza mq 25.800, classe 3, reddito dominicale e 66,62, reddito agrario € 66,62), **particella 20** (seminativo, consistenza mq 99.270, classe 4, reddito dominicale € 128,17, reddito agrario € 153,81), **particella 21** (seminativo, consistenza mq 5.320, classe 4, reddito dominicale e 6,87, reddito agrario € 8,24), **particella 22** (seminativo, consistenza mq 3.790, classe 4, reddito dominicale € 4,89, reddito agrario € 5,87), **particella 23** (seminativo, consistenza mq 41.390, classe 5, reddito dominicale € 32,06, reddito agrario € 42,75), **particella 24** (seminativo, consistenza mq 3.300, classe 4, reddito dominicale € 4,26, reddito agrario € 5,11), **particella 25** (seminativo, consistenza mq 4.020, classe 4, reddito dominicale € 5,19, reddito agrario 6,23), **particella 26** (seminativo, consistenza mq 2.690, classe 5, reddito dominicale € 2,08, reddito agrario € 2,78), **Foglio 192 particella 23** (seminativo, consistenza mq 70.160, classe 4, reddito dominicale € 90,59, reddito agrario € 108,70), **particella 24** (pasc. cesp., consistenza mq 33.210, classe 1, reddito dominicale € 17,15, reddito agrario € 6,86), **particella 28** (seminativo, consistenza mq 1.080, classe 4, reddito dominicale € 1,39, reddito agrario € 1,67), **particella 32** (seminativo. consistenza mq 1.140, classe 4, reddito dominicale € 1,47, reddito agrario € 1,77) e **particella 35** (seminativo, consistenza mq 122.230, classe 4, reddito dominicale € 157,82, reddito agrario € 189,38).

I beni in oggetto, posti in Comune di Asciano e di Castelnuovo Berardenga ricadono all'interno del Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923.

Si dà atto che nell'opificio vi sono stati cedimenti e crolli, con interessamento di parti di cemento amianto, che hanno portato ad una riduzione del prezzo di stima iniziale come risulta dall'integrazione di Perizia del 06.06.2022 e dalle integrazioni del 29.06.2022 e 03.11.2022 alle quali espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

Essendo stato il compendio già oggetto di riduzione di prezzo in conseguenza dei già stimati costi di bonifica ambientale dell'area in oggetto in complessivi € 119.800,00, decurtati dalla stima finale, le suddette operazioni di smaltimento saranno a cura e carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario si renderà garante per l'esecuzione dei lavori a proprio carico rilasciando una fideiussione bancaria a prima richiesta a favore della curatela a garanzia dell'impegno assunto, ovvero dell'obbligo del pagamento della ridetta somma di euro 119.800,00 a favore della Curatela ove i ridetti lavori dovessero essere eseguiti da soggetti diversi dall'aggiudicatario.

Si fa altresì presente che, nelle more del procedimento, sono state emesse da parte del Comune di Asciano le ordinanze n° 39 e n° 40 del 17/05/2024 e successivo verbale di prescrizione ARPAT prot.

N° V-TUA 91/2024, inerenti rispettivamente la rimozione e smaltimento/recupero dei rifiuti depositati all'interno dello stabilimento e la bonifica e il ripristino dei luoghi, nonché la messa in sicurezza e successiva bonifica delle coperture interessate da crollo strutturale.

Essendo i costi della bonifica ambientale già stati posti a deconto del prezzo di stima, si evidenzia che anche l'adempimento delle predette ordinanze è a carico dell'aggiudicatario con le conseguenze e le modalità previste dall'art. 253 D.Lgs. 152/2006.

Sono da considerarsi parte integrante del presente Lotto inoltre tutti i beni mobili presenti dentro la fabbrica in Castelnuovo Scalo, stimati nella prima perizia del 20.10.2020, ad esclusione degli "autoveicoli e dei beni per movimento terra (sia quelli elencati sui "beni concessi in affitto alla Arbia S.r.l." sia quelli elencati su "beni residui").

A seguito della definitiva cessazione dell'attività di produzione condotta in affitto d'azienda e del conseguente e naturale deterioramento e deprezzamento delle attrezzature in uso nell'opificio, il CTU nella perizia integrativa ha applicato un coefficiente decurtativo per obsolescenza del 30%: pertanto il valore residuo dei beni mobili tolti gli autoveicoli e beni per movimento terra ammonta ad € 446.746,30.

L'opificio è attualmente nella disponibilità della Curatela Fallimentare, mentre si dà atto che i terreni posti in Asciano (Fg. 15 partt. 8, 26, 12, 31, 47, 37, 11, 36, 14, 57, 55, 32, 38, 45 e 13 ) e posti in Castelnuovo Berardenga (Fg. 190 partt. 23 e 24, Fg. 191 partt. 19, 21, 26, 25, 24, 22, 17 e 20) sono oggetto di contratto di affitto di fondo rustico con scadenza al 31.12.2024.

Sull'area dell'opificio come documentato negli allegati delle perizie, insiste una cabina Enel ed un manufatto dell'ente erogatore del gas metano (Centria) presumibilmente entrambi realizzati alla data di costruzione dello stabilimento e quindi ultraventennali.

In relazione al secondo manufatto, vi è richiesta da parte di Centria S.r.l., di costituzione del relativo diritto reale di superficie e/o passo e transito con servitù di ingresso indipendente come da estratto planimetrico al quale si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso, con esclusione pertanto di ogni garanzia per l'eventuale formalizzazione della proprietà e/o del diverso diritto reale preteso dai possessori dei predetti manufatti.

Come risulta dalla integrazione della perizia di stima del 21.03.2023, gli appezzamenti di terreno interessati dalla suddetta servitù di impianto tecnologico e di metanodotto sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Asciano al Foglio 15 particella 9 (resede di pertinenza della fabbrica, terreno minerario rientrante solo in quota parte all'interno della perimetrazione del Piano Regionale Cave giacimento Castelnuovo Scalo, mq 68.938), particella 13 (terreno non minerario comprendente in parte la viabilità circostante la fabbrica, mq. 5.290), particella 14 (terreno minerario rientrante solo in quota parte all'interno della perimetrazione del Piano Regionale Cave giacimento Castelnuovo Scalo, mq. 56.900) e particella 59 (terreno minerario rientrante solo in

quota parte all'interno della perimetrazione del Piano Regionale Cave, giacimento Castelnuovo Scalo, mq 122.080).

La servitù, caratterizzata come descritto nella relazione integrativa alla quale si rimanda, si estende su una superficie di circa 12 mq per l'impianto tecnologico e su una superficie di circa 2.536 mq per una lunghezza di circa 1.268 ml per la tubazione gas (2 ml di larghezza). Considerando che detti impianti oggetto di servitù influiscano con una entità notevolmente bassa a confronto dell'estensione totale degli appezzamenti coinvolti si crede opportuno applicare un deprezzamento a corpo complessivo pari ad € 16.000,00.

Si dà inoltre atto che sul compendio immobiliare sono presenti beni mobili, non acquisiti alla procedura, da considerarsi relitti il cui smaltimento sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio descritto nelle relazioni peritali a firma del suddetto Perito Edile Michele Catoni alle quali espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 2.841.350,98 (euro duemilioniottocentoquarantunomilatrecentocinquanta/98)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 10.000,00 (euro diecimila/00).

**LOTTO 18:** Diritto di piena ed intera proprietà di magazzino posto in Comune di Asciano, Fraz. Arbia, Via Lauretana.

Si precisa che il magazzino è stato rilevato di dimensioni maggiori rispetto a quelle indicate in planimetria catastale oltre ad una discrepanza relativa alla porta di accesso, non più verso il piazzale della ex fornace, ma girata sul lato sinistro fronte ex opificio industriale. Il piccolo annesso è stato rilevato di dimensioni 1,90 m. X 3,60 m. = 6,84 mq. a differenza di quanto si legge in planimetria catastale 2,00 m. X 2,00 m. = 4,00 mq. oltre ad aver rilevato anche una incongruenza sul senso di inclinazione dalla falda di copertura tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al **Foglio 28 particella 353** subalterno 1 (Cat. C/2, classe 3, consistenza 4 mq, rendita catastale € 6,825).

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale e successiva integrazione a firma del suddetto P.E. Michele Catoni alla quali espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 1.000,00 (euro mille/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 500,00 (euro cinquecento/00)

### **FISSA**

per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti la data del **16 aprile 2025 ore 10:30** 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](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 Sovicille, Strada del Castellare n. 2, **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 robertodemarco60@gmail.com;

**2)** Chiunque, tranne il soggetto fallito, potrà fare offerte di acquisto. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Curatore Fallimentare non oltre tre giorni successivi all'aggiudicazione;

**3)** All'esterno della busta dovranno essere indicate soltanto:

**a** - le generalità di chi presenta la busta stessa, che potrà anche essere persona diversa dall'offerente;

**b** - il riferimento della procedura (Tribunale di Siena – n. 15/2020 R.G. FALL.);

**c** - il nome del Curatore Fallimentare (Dott. Roberto De Marco);

**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 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 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, di conoscere lo stato dell'immobile e di essere informato che le cancellazioni dei gravami che insistono sui beni oggetto di vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

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. 15/2020 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 p.e.c., o di posta elettronica ordinaria, ove ricevere le comunicazioni;

l - l'eventuale indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali connessi all'acquisto;

m - l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;

Si precisa che, in caso di offerta congiunta sottoscritta da più soggetti, la stessa dovrà contenere la precisa indicazione della misura delle quote dei diritti che ciascun offerente intende acquistare.

### **Modalità di presentazione dell'offerta in via telematica**

#### **Formazione e trasmissione dell'offerta.**

L'offerta andrà trasmessa entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

L'offerta potrà venire formulata personalmente dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica (od ente), oppure da avvocato munito di procura notarile, tramite il portale Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>, previo collegamento ed accesso gratuito al sito, cliccando sul comando *“Iscriviti alla vendita”*, selezionando il lotto di interesse e versando anticipatamente sia la cauzione, sia l'imposta di bollo.

Si avvisa che non è ammesso il deposito di più offerte telematiche per uno stesso lotto, da parte di un unico soggetto, per conto di più soggetti diversi.

Si precisa che per il deposito dell'offerta telematica l'interessato dovrà dotarsi preventivamente di firma digitale e di PEC; si raccomanda altresì di iniziare le operazioni di deposito telematico con largo anticipo rispetto al termine indicato per il deposito delle offerte.



Si avvisa che, una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o revocare l'offerta e la documentazione allegata, le quali verranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

Si avvisa, altresì, che il bonifico della cauzione dovrà venire effettuato con anticipo sufficiente a consentire che entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte (ossia entro le ore 12:00 del giorno precedente l'esperimento) il medesimo bonifico risulti accreditato sul conto corrente della procedura; in difetto dell'accredito nei termini ora precisati, la relativa offerta verrà dichiarata inammissibile.

Si suggerisce di verificare preliminarmente presso il proprio istituto bancario i tempi necessari all'accredito.

### **Contenuto dell'offerta e relativi allegati**

L'offerta dovrà indicare tutti i dati richiesti dal modulo che verrà generato dal sito Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/> all'esito dell'iscrizione alla vendita e, comunque, quelli di seguito indicati:

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile (in caso di coniugio con indicazione anche del relativo regime patrimoniale), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante ed indicare espressamente la denominazione, l'indirizzo della sede legale, il codice fiscale/partita IVA, i dati anagrafici del predetto legale rappresentante;
- il riferimento della procedura (Tribunale di Siena – n. 15/2020 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 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 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;
- 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 e di essere informato che le cancellazioni dei gravami che insistono sui beni oggetto di vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- visura rilasciata dalla camera di commercio in data non superiore ad una settimana precedente al deposito dell'offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso;
- copia della contabile del bonifico bancario effettuato sul conto del Fallimento acceso presso ChiantiBanca Filiale di Fontebecci intestato a Curatela Fallimentare Laterizi Arbia Srl in Liquidazione **IBAN IT15I086737188000000018533** per l'importo della cauzione pari ad **almeno il 10% del prezzo offerto**;
- attestazione del pagamento dell'imposta di bollo in misura di euro 16,00, effettuato in via telematica per il tramite del sito Internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it);

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

### **Svolgimento delle operazioni di vendita**

Nel luogo, nel giorno ed all'ora indicate in premessa il sottoscritto Curatore, 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, 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 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'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, cancellazioni gravami 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 entro il termine stabilito mediante uno o più assegni circolari non trasferibili da consegnare al Curatore Fallimentare oppure tramite bonifico bancario sul c/c della procedura secondo le modalità che il Curatore stesso andrà ad indicare.

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 dall'aggiudicatario purché con sede in provincia di Siena; 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 da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

### **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; pubblicazione per estratto su almeno un quotidiano a maggiore diffusione locale/nazionale. 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), oppure 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). Il medesimo istituto provvederà gratuitamente all'accompagnamento del richiedente sul posto.

Siena, li 17 gennaio 2025

**IL CURATORE FALLIMENTARE**

**Dott. Roberto De Marco**

