

## TRIBUNALE DI SIENA

### Avviso di vendita

Fallimento: **Società Immobiliare Le Fabbriche SILF S.r.l.**

n° R.G. Fall.: **18/2022**

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

Curatore Fallimentare: **Dott.ssa Laura Borghetti**

\*\*\*

Il sottoscritto Curatore Fallimentare **Dott.ssa Laura Borghetti**, con studio in Chianciano Terme, Viale Libertà n. 390 (tel. 0578-60615 fax 0578-62464 pec f18.2022siena@pecfallimenti.it) quale Curatore del Fallimento Società Immobiliare Le Fabbriche SILF S.r.l., con sede in Colle di Val d'Elsa, Via Armando Diaz n. 54 (Partita IVA 00122020522)

### VISTA

- la Sentenza di Fallimento pronunciata dal Tribunale di Siena in data 29.05.2022;
- il programma di liquidazione del 11.07.2023 approvato il 18.09.2023;
- la perizia di stima redatta in atti del 03.07.2023 dall'esperto Geom. Gianni Palazzi;
- il Decreto del G.D. n. 22/2020 del 01/06/2020;

### DISPONE

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

**LOTTO UNO:** Diritto di piena ed intera proprietà per l'intero di appartamento al piano 1° posto in Comune di Colle di Val d'Elsa, Via Romano Bilenchi n. 80 oltre a diritto di proprietà superficciaria su posto auto coperto al piano seminterrato 2°.

L'appartamento posto al piano 1° è costituito da ampio soggiorno, cucina, antibagno e w.c., disimpegno, bagno, due camere, oltre a due terrazzi, uno a servizio della zona giorno che si sviluppa lungo l'intero lato esposto a nord e uno a servizio della zona notte che si sviluppa lungo l'intero lato esposto a sud. Il tutto per una superficie totale omogeneizzata di 100 mq.

Il posto auto si trova al piano seminterrato 2 nelle immediate vicinanze dell'ingresso ed è costituito da una piazzola di circa 2,65x5,55 metri con altezza di 2,40 metri e superficie totale lorda pari a 18 mq; da segnalare che nella parete di fondo sono state posizionate le tubazioni ed un serbatoio dell'impianto fognario condominiale.

L'appartamento risulta attualmente occupato in forza di contratto di comodato non opponibile alla procedura fallimentare mentre il posto auto risulta libero.

Il compendio immobiliare risulta esternamente in mediocre stato conservativo e necessita di interventi di manutenzione ordinaria per quanto riguarda sia il rivestimento in legno delle pareti che la pavimentazione sempre in legno.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa al Foglio

101 particella 1510 subalterno 46 (Cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 100 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 624,91) e subalterno 40 (Cat. C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita € 23,24) oltre ai diritti proporzionali sui beni comuni quali subalterno 58 (rampa accesso e corsia centrale autorimesse), subalterno 60 (passerella di accesso), subalterno 78 (androne, vani scala e accessori) e subalterno 80 (rampa di accesso e disimpegno autorimesse).

Si precisa che le unità immobiliari risultano prive dell'abitabilità e della certificazione degli impianti e che il posto auto risulta al momento non utilizzabile per la mancanza del Certificato di Prevenzione Incendi.

Da un punto di vista urbanistico sono state riscontrate lievi difformità dimensionali, la trasformazione dello studio in cucina ed il mancato accoppiamento appartamento/autorimessa previsto dal progetto originario.

Si fa altresì presente che con Sentenza del Tribunale di Siena confermata dalla Corte di Appello di Firenze è stata accertata l'infrazione che prevede l'arretramento del fabbricato con demolizione di quanto realizzato in violazione delle distanze legali.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma del suddetto Geom. Gianluca Palazzi, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

**PREZZO BASE: € 99.200,00 (euro novantanovemiladuecento/00)**

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

**LOTTO DUE:** Diritto di piena ed intera proprietà in parte (subalterno 71) e di proprietà superficiaria per altra (subalterno 70) di appartamento al piano 2° posto in Comune di Colle di Val d'Elsa, Via Romano Bilenchi n. 80 oltre diritto di piena proprietà per l'intero di autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è posto al piano 2° ed è costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, studio, 2 bagni oltre a 3 terrazzi (due a servizio della zona giorno e uno a servizio dello studio).

L'autorimessa si trova al piano interrato ed è costituita da un locale di circa 4,30x5,15 metri con altezza di 2,40 metri e superficie totale lorda pari a 23 mq dotata di basculante metallica.

L'appartamento e l'autorimessa risultano attualmente occupati in forza di contratto di comodato non opponibile alla procedura fallimentare.

Il compendio immobiliare risulta esternamente in mediocre stato conservativo e necessita di interventi di manutenzione ordinaria per quanto riguarda sia il rivestimento in legno delle pareti che la pavimentazione sempre in legno.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa al Foglio 101 particella 1510 subalterno 70 (Cat. A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale

50 mq, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 41 mq, rendita € 397,67, proprietà superficiaria per l'intero), subalterno 71 (Cat. A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 32 mq, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 27 mq, rendita € 397,67, piena proprietà per l'intero), subalterno 10 (Cat. C/6, classe 6, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 23 mq, rendita € 79,53, piena proprietà per l'intero) oltre ai diritti proporzionali sui beni comuni quali subalterno 2 (corsia centrale autorimesse), subalterno 60 (passerella di accesso) e subalterno 78 (androne, vani scala e ascensori).

Si evidenzia che i subalterni 70 e 71 sono uniti di fatto ai fini fiscali in quanto non presentano i dovuti requisiti di autonomia ovvero è preclusa la possibilità di fondere in un'unica unità immobiliare i due cespiti per la presenza di distinte titolarità.

Si precisa che le unità immobiliari risultano prive dell'abitabilità e della certificazione degli impianti e che il posto auto risulta al momento non utilizzabile per la mancanza del Certificato di Prevenzione Incendi.

Da un punto di vista urbanistico sono state riscontrate lievi difformità dimensionali, la trasformazione del ripostiglio in angolo cottura ed il mancato accoppiamento appartamento/autorimessa previsto dal progetto originario.

Si fa altresì presente che con Sentenza del Tribunale di Siena confermata dalla Corte di Appello di Firenze è stata accertata l'infrazione che prevede l'arretramento del fabbricato con demolizione di quanto realizzato in violazione delle distanze legali.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma del suddetto Geom. Gianluca Palazzi, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

**PREZZO BASE: € 86.400,00 (euro centoottomila/00)**

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

**LOTTO TRE:** Diritto di piena ed intera proprietà per l'intero di appartamento al piano 1° posto in Comune di Colle di Val d'Elsa, Via Romano Bilenchi n. 80 oltre a diritto di piena ed intera proprietà in parte (subalterno 63) e di proprietà superficiaria per altra (subalterno 62) su posto auto coperto al piano seminterrato 2°.

L'appartamento è posto al piano 1° ed è costituito da ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, camera con anticamera oltre a quattro terrazzi (due a servizio della zona giorno e due a servizio della zona notte).

Il posto auto si trova al piano seminterrato 2° nelle immediate vicinanze dell'ingresso ed è costituito da una piazzola di circa 2,65 x 5,55 metri con altezza di 2,40 metri e superficie totale lorda pari a 18 m2 (si segnala che nella parete di fondo sono stati posizionate le tubazioni dell'impianto fognario condominiale).

Sia L'appartamento che il posto auto risultano liberi.

Il compendio immobiliare risulta esternamente in mediocre stato conservativo e necessita di interventi manutenzione ordinaria per quanto riguarda sia il rivestimento in legno delle pareti che la pavimentazione sempre in legno. Nella camera d'angolo sono presenti nelle murature e nel solaio tracce di umidità e muffe estese dovute alle infiltrazioni di acqua provenienti dal terrazzo dell'appartamento sovrastante.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa al Foglio 101 particella 1510 subalterno 47 (Cat. A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 103 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 93 mq., rendita € 568,10, piena proprietà per l'intero), subalterno 62 (Cat. C/6, classe 1, consistenza 5 mq, superficie catastale totale 5 mq., rendita € 7,75, proprietà superficaria per l'intero), subalterno 63 (Cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 18,59, piena proprietà per l'intero) oltre ai diritti proporzionali sui beni comuni quali subalterno 58 (rampa accesso e corsia centrale autorimesse), subalterno 60 (passerella di accesso), subalterno 78 (androne, vani scala e ascensori) e subalterno 80 (rampa accesso e disimpegno autorimesse).

Si evidenzia che i subalterni 62 e 63 sono uniti di fatto ai fini fiscali in quanto non presentano i dovuti requisiti di autonomia ovvero è preclusa la possibilità di fondere in un'unica unità immobiliare i due cespiti per la presenza di distinte titolarità.

Si precisa che le unità immobiliari risultano prive dell'abitabilità e della certificazione degli impianti e che il posto auto risulta al momento non utilizzabile per la mancanza del Certificato di Prevenzione Incendi.

Da un punto di vista urbanistico sono state riscontrate lievi difformità dimensionali ed il mancato accoppiamento appartamento/autorimessa previsto dal progetto originario.

Si fa altresì presente che con Sentenza del Tribunale di Siena confermata dalla Corte di Appello di Firenze è stata accertata l'infrazione che prevede l'arretramento del fabbricato con demolizione di quanto realizzato in violazione delle distanze legali.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma del suddetto Geom. Gianluca Palazzi, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

**PREZZO BASE: € 187.000,00 (euro centoottantasettemila/00)**

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

**LOTTO CINQUE:** Diritto di piena ed intera proprietà in parte (subalterno 83) e di proprietà superficaria per altra (subalterno 82) di locali direzionali e di servizio al piano seminterrato 1° oltre a diritto di piena ed intera proprietà di magazzino con aree esterne al piano seminterrato 2° il tutto posto in Comune di Colle di Val d'Elsa, Via Romano Bilenchi n. 80.

L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato 1° ed è costituita da ingresso con adiacente terrazza, disimpegno, ufficio, antibagno con 2 bagni, deposito e vano tecnico.

Il magazzino si trova al piano seminterrato 2° ed è costituito da un locale con forma irregolare, altezze minima di 2,40 metri, superficie utile pari a 23 mq e superficie lorda pari a 29 mq, con ingresso dagli spazi esterni attraverso porta metallica.

Gli uffici ed il magazzino risultano attualmente liberi.

Il compendio immobiliare risulta esternamente in mediocre stato conservativo e necessita di interventi di manutenzione ordinaria per quanto riguarda sia il rivestimento in legno delle pareti che la pavimentazione sempre in legno.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa al Foglio 101 particella 1510 subalterno 82 (Cat. A/10, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 55 mq, rendita € 1.021,29, proprietà superficaria per l'intero), subalterno 83 (Cat. A/10, classe 4, consistenza 3 vani, superficie 35 mq, rendita € 875,39, piena proprietà per l'intero) e subalterni 22, 55, 56 e 57 (Cat. C/2, classe 9, consistenza 37 mq, superficie catastale totale 62 mq, rendita € 152,87, piena proprietà per l'intero) oltre ai diritti proporzionali sui beni comuni quali subalterno 5 (disimpegno al piano seminterrato 1°), subalterno 60 (passerella di accesso) e subalterno 78 (androne, vano scala e accessori).

Si evidenzia che i subalterni 82 e 83 sono uniti di fatto ai fini fiscali in quanto non presentano i dovuti requisiti di autonomia ovvero è preclusa la possibilità di fondere in un'unica unità immobiliare i due cespiti per la presenza di distinte titolarità.

Si precisa che le unità immobiliari risultano prive dell'abitabilità e della certificazione degli impianti.

Da un punto di vista urbanistico è stata riscontrata la presenza di un tramezzo nel locale deposito oltre a un piccolo vano tecnico collegato sempre al locale deposito, in difformità rispetto all'ultima variante approvata.

Si fa altresì presente che con Sentenza del Tribunale di Siena confermata dalla Corte di Appello di Firenze è stata accertata l'infrazione che prevede l'arretramento del fabbricato con demolizione di quanto realizzato in violazione delle distanze legali.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma del suddetto Geom. Gianluca Palazzi, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

**PREZZO BASE: € 65.300,00 (euro sessantacinquemilatrecento/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 **22 maggio 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 (tel. 0577 318111; fax 0577 318120; p.e.c. ivg.ar.si.@pec.giustiziaivg.it).

## DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

**1)** Le offerte di acquisto, corredate di **marca da bollo da 16,00 euro**, redatte in unico originale ed in lingua italiana, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore in Chianciano Terme, Viale Libertà n. 390, **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 telefono 0578-60615;

**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. 18/2022 R.G. FALL.);

**c** - il nome del Curatore Fallimentare (Dott.ssa Laura Borghetti);

**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 dall'aggiudicazione provvisoria; in difetto di tale indicazione, tale termine sarà automaticamente considerato di giorni centoventi, decorrenti come sopra;

f - la dichiarazione espressa e sottoscritta di aver dato attenta e piena lettura dell'avviso di vendita e della relazione peritale e di conoscere lo stato dell'immobile;

g - copia fotostatica di documento d'identità in corso di validità dell'offerente;

h - assegno circolare non trasferibile (cui è equiparato il vaglia postale non trasferibile, riconoscibile per il colore rosa) intestato come segue: **"Tribunale di Siena n. 18/2022 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 minorenni, 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. 18/2022 R.G. FALL.);
- i dati identificativi delle porzioni immobiliari (e dell'eventuale lotto);
- l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché **non superiore a giorni centoventi** dalla data dell'aggiudicazione provvisoria;
- l'espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
- l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- l'eventuale indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici



fiscali connessi all'acquisto;

- la data, l'orario ed il numero di CRO (ovvero del TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente della procedura sul quale è stata accreditata la cauzione;
- l'indirizzo di posta elettronica per ricevere le comunicazioni durante lo svolgimento dell'esperimento di vendita;
- l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

All'offerta andranno allegati, a pena d'inammissibilità:

- copia di documento d'identità in corso di validità dell'offerente;
- copia di eventuale altro documento dal quale risulti l'indicazione del codice fiscale del soggetto offerente;
- visura rilasciata dalla camera di commercio in data non superiore a trenta giorni precedenti al deposito dell'offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso, con estratto della Delibera dell'Organo competente;
- copia della contabile del bonifico bancario effettuato sul conto del Fallimento

IBAN IT 94 E0707571831000000735065

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

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

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

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

Qualora, invece, durante la gara nessun offerente formulasse rilanci e l'ammontare delle offerte pervenute risultasse identico per tutte, il sottoscritto Curatore aggiudicherà provvisoriamente il bene secondo i seguenti criteri ossia, nell'ordine:

- 1) a colui che abbia depositato la somma di maggior ammontare, a titolo di cauzione;
- 2) a parità di cauzioni, a colui che abbia indicato il termine più breve per il saldo del prezzo;
- 3) a parità di cauzioni e di termini indicati per il saldo del prezzo, a colui che abbia depositato per primo l'offerta.

All'esito della gara, le cauzioni allegate alle buste contenenti le offerte fisiche verranno immediatamente restituite agli offerenti non aggiudicatari presenti in aula, mentre le somme accreditate sul conto della procedura, sempre a titolo di cauzione, da parte degli offerenti telematici verranno riaccreditate agli offerenti stessi, non aggiudicatari, a cura del sottoscritto Curatore, al netto di quanto versato a titolo di imposta di bollo (che resterà acquisito definitivamente allo Stato), nonché delle eventuali spese bancarie.

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto ad effettuare la *electio amici* nei termini e con le modalità previste dall'art. 583 c.p.c.

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

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

Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dal sottoscritto Curatore sulla

scorta del *file* in formato .doc che verrà generato dal sito della vendita al termine delle operazioni e che, una volta chiuso, verrà salvato in formato .pdf a cura dello stesso Curatore per il deposito in PCT.

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

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

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

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

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

Ai sensi dell'art. 107, IV comma, L.F., il Curatore Fallimentare si riserva di sospendere la vendita qualora pervenisse offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di un importo non inferiore al 10% rispetto al prezzo offerto dall'aggiudicatario.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 108 L.F., il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'art. 107, IV comma, L.F., impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore rispetto a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

#### **Pagamento del saldo prezzo e conclusione del contratto di compravendita**

L'aggiudicatario dovrà farsi carico di tutti gli oneri, imposte, tasse, IVA se dovuta, APE se necessario e spese comunque connessi all'aggiudicazione, spese notarili incluse.

In caso di accettazione dell'unica offerta valida presentata, oppure, qualora si procedesse alla gara, di accettazione della proposta vincitrice, una volta ottenuta l'autorizzazione degli organi della

procedura a norma dei punti che precedono, il Curatore Fallimentare ne darà comunicazione via pec, o mediante altro mezzo idoneo, al provvisorio aggiudicatario.

Resta fermo alla data di provvisoria aggiudicazione il decorso del termine (120 giorni) per il pagamento del saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, nonché delle spese e degli oneri aggiuntivi, che verranno prontamente comunicati dal Curatore, fra i quali è compreso il compenso per le attività ausiliarie di assistenza alla liquidazione, da calcolarsi in percentuale sul prezzo di vendita in ragione di scaglioni crescenti ed aliquote decrescenti progressive indicate come segue:

- 2% oltre iva di legge fino ad euro 70.000,00;
- 1,5% oltre iva di legge da euro 70.000,01 fino ad euro 300.000,00;
- 0,7% oltre iva di legge da euro 300.000,01 fino ad euro 1.000.000,00;
- 0,4% oltre iva di legge da euro 1.000.000,01 ed oltre

Il pagamento dovrà avvenire 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 dal Curatore stesso; il contratto avrà ad oggetto il trasferimento immediato della proprietà dell'immobile per cui è stata presentata offerta.

Il Curatore farà istanza al Giudice Delegato affinché proceda, ai sensi dell'art. 108 L.F., alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di aggiudicazione, le cui relative spese saranno a carico della procedura.

### **Condizioni di carattere generale**

L'offerta regolarmente depositata è irrevocabile.

La vendita è a corpo e non a misura.

Il trasferimento di proprietà dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, di difformità, o mancanza di qualità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi

motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a riduzione del prezzo, né a risarcimento del danno, né a risoluzione del contratto. La descrizione e lo stato dell'immobile è attualizzato alla data della perizia.

L'acquirente dovrà dichiarare di aver rinunciato, con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, a sollevare qualsiasi futura eccezione in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità delle cose oggetto di cessione e la procedura dovrà intendersi liberata da ogni responsabilità al riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c..

Ai sensi dell'art. 63, II comma, disp. att. c.c., l'acquirente è obbligato solidalmente con il precedente proprietario dell'immobile al pagamento degli eventuali contributi condominiali inevasi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

#### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente bando di vendita verrà reso pubblico a cura dell'IVG, mediante i seguenti adempimenti: inserimento dell'avviso e della relazione di stima su portali internet e newsletter appositamente dedicati; pubblicazione per estratto su almeno un quotidiano a maggiore diffusione locale.

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, lì 25 febbraio 2025

**IL CURATORE FALLIMENTARE**

**Dott.ssa Laura Borghetti**

