

## TRIBUNALE DI SIENA

### Invito ad offerta migliorativa

Concordato Preventivo: **I.L.R. Industrie Laterizi Riunite S.r.l. in Liquidazione**

n.° C.P.: **3/2011**

Giudice Delegato: **Dott. Gianmarco Marinai**

Liquidatore Giudiziale: **Dott. Paolo Flori**

Commissario giudiziale: **Dott. Giancarlo Vittori**

\*\*\*

Il sottoscritto **Dott. Paolo Flori**, con studio in Abbadia San Salvatore, Via Gorizia n. 56 (tel. 0577/778396, fax 0577/778698, p.e.c. paolo.flori60@pec.it, mail floripaolo60@gmail.com, Cod. Fisc. FLRPLA60L01A006I), quale Liquidatore Giudiziale della I.L.R. Industrie Laterizi Riunite S.r.l. in Liquidazione, con sede legale in Sinalunga, Località Montemartino, (Codice Fiscale 00451160584 e Partita IVA 00896681004)

### VISTI

- il decreto di omologa del Concordato preventivo emesso dal Tribunale di Siena il 17.10.2012;
- il programma di liquidazione ed i successivi supplementi approvati dal comitato dei creditori e con il parere favorevole del Commissario Giudiziale;
- la relazione peritale agli atti a firma degli esperti stimatori Ing. Min. Gaetano Zanchi e Dott. Geol. Sandro Rossi Paccani del novembre 2023;
- le relazioni peritali a firma dei suddetti esperti stimatori Arch. Luisa Cannavacciuolo e Geom. Maurizio Grilli - gli articoli 182 e 107 Legge Fallimentare;

### PREMESSO

- che ha ricevuto da promissari acquirenti offerta irrevocabile per l'acquisto dei seguenti lotti:

**LOTTO 28:** Diritto di piena ed intera proprietà del complesso estrattivo, e terreni agricoli circostanti, in Località Poggi Gialli Nord posto in Comune di Sinalunga.

L'area estrattiva, anche alla luce del recente PRC, è una delle più importanti individuate nell'area regionale toscana per potenzialità, qualità delle argille, collegamento con la viabilità e potenzialmente ferroviaria della Valdichiana Senese ed Aretina, con possibilità di bacino di utenza estendibile al territorio fiorentino.

Tutta l'area estrattiva non è condizionata da infrastrutture a rete (elettrodi, gasdotti ecc.), servizi pubblici e vincoli urbanistici tali da condizionare l'esercizio dell'attività estrattiva e di quelle accessorie funzionali collegate (strutture per lavorazione secondaria, strutture si approvvigionamento energetico).

L'area non è inoltre condizionata da proprietà ed interessi di frontisti che possano limitare

l'esercizio dell'attività estrattiva.

L'area non è collegata con la rete elettrica ma sono presenti in zona cabine e possibilità di allacci da approfondire per verificarne l'effettiva potenza e tensione di esercizio nell'ipotesi di pannelli fotovoltaici a terra.

Significativa è la possibilità di esercitare l'attività estrattiva primaria e secondaria in maniera separata ovvero coordinata tra Poggi Gialli Nord e Poggi Gialli Sud insieme alla produzione di energia fotovoltaica ed al ritiro di terre e rocce di scavo ai sensi del DPR 120/2017.

Importante è anche la presenza in zona di una cabina S.N.A.M. che permetterebbe l'immissione in rete di idrogeno verde ottenibile per idrolisi utilizzando l'acqua di pioggia degli invasi e l'energia elettrica prodotta con i pannelli fotovoltaici.

Infine nell'area estrattiva Poggi Gialli Nord, in caso di dismissione dell'attività estrattiva risulta possibile l'istallazione di impianti di recupero di rifiuti non pericolosi con la partecipazione comunale e degli altri enti preposti.

Ai fini della stima il perito segnala quali voci principali:

- Argille ed altri materiali autorizzati per i prossimi 10 anni;
- Argille ed altri materiali, autorizzabili su richiesta successiva o anticipata per esaurimento della già autorizzata;
- Argille ed altri materiali esistenti ed inquadrati come potenziali stock estrattivi futuri (giacimenti e risorse)
- Quantità autorizzate di terre e rocce di scavo, accoglibili in cava per il recupero ambientale, con ricaduta economica di gestione;
- Quantità potenziali di terre e rocce di scavo autorizzabili, con ricaduta economica di gestione;
- Superfici che non interferiscono con l'attuale attività estrattiva, dove è possibile l'installazione di un impianto a terra di pannelli fotovoltaici o altro impianto di produzione di energia rinnovabile (idrogeno);
- Possibilità di installazione con procedure semplici (previste dalla L.R. 35/2015) con ubicazione funzionale, di capannoni ed in generale, di impianti di prima lavorazione delle argille. Tali strutture, fino all'ultima autorizzazione erano ubicate presso fornace di Monte Martino, attualmente venduta e dunque non più disponibile e quindi da trasferire nelle aree cava;
- Possibilità di utilizzo dell'acqua invasata nei due bacini per l'irrigazione e comunque la pratica agricola nelle aree circostanti a quelle a cava;

Il compendio risulta così censito al Catasto Terreni del Comune di Sinalunga:

Foglio 43:

- Particella 73 (pascolo cespugliato, classe U, superficie mq. 51.600, reddito dominicale € 13,32,

reddito agrario € 7,99)

- particella 77 (uliveto, classe 3, superficie mq. 3.406, reddito dominicale € 5,28, reddito agrario € 7,04)
- particella 78 AA (pascolo, classe U, superficie mq. 1.406, reddito dominicale € 0,44, reddito agrario € 0,22)
- particella 78 AB (seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 19.067, reddito dominicale € 54,16, reddito agrario € 44,31)
- particella 98 (pascolo, classe U, superficie mq. 3.520, reddito dominicale € 1,09, reddito agrario € 0,55)
- particella 129 (seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 10.841, reddito dominicale € 30,79, reddito agrario € 25,20)
- particella 190 AA (relitto ente urbano, superficie mq. 44.864)
- particella 190 AB (uliveto, classe 3, superficie mq. 3.876, reddito dominicale € 6,01, reddito agrario € 8,01)
- particella 192 (relitto ente urbano, superficie mq. 1.230)
- particella 193 (relitto ente urbano, superficie mq. 5.800)

Foglio 53:

- particella 271 (ex 11, area Fab DM, superficie mq. 780)
- particella 12 (relitto ente urbano, superficie mq. 260)
- particella 13 (cava, superficie mq. 1.270)
- particella 14 (superficie mq. 540)
- particella 20 (cava, superficie mq. 9.700)
- particella 24 (cava, superficie mq. 21.210)
- particella 39 (Cava, superficie mq. 1.275)
- particella 85 (seminativo, superficie mq. 450, reddito dominicale € 1,28, reddito agrario € 1,28)
- particella 173 (seminativo, classe 4, superficie mq. 13.740, reddito dominicale € 17,74, reddito agrario € 24,84)
- particella 191 (seminativo, classe 2, superficie mq. 9.380, reddito dominicale e 50,87, reddito agrario € 33,91)
- particella 238 (seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 6.220, reddito dominicale € 17,67, reddito agrario € 14,46)
- particella 240 (seminativo, classe 3, superficie mq. 2.820, reddito dominicale € 8,01, reddito agrario € 8,01)
- particella 242 (seminativo, classe 3, superficie mq. 1.430, reddito dominicale € 4,06, reddito

agrario € 4,06)

- particella 244 (seminativo, classe 3, superficie mq. 2.620, reddito dominicale € 7,44, reddito agrario € 7,44)
- particella 246 (seminativo arborato, classe 4, superficie mq. 645, reddito dominicale € 0,83, reddito agrario € 1,00)
- particella 248 (seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 6.265, reddito dominicale € 17,80, reddito agrario € 14,56)
- particella 250 (seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 5.585, reddito dominicale € 15,86, reddito agrario € 12,98)
- particella 252 (seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 240, reddito dominicale € 0,60, reddito agrario € 0,56)
- particella 254 (seminativo, classe 3, superficie mq. 655, reddito dominicale € 1,86, reddito agrario € 1,86)
- particella 263 (ex 256/a, ente urbano, superficie mq. 856)
- particella 273 (ex 256/b, seminativo, classe 2, superficie mq. 75.894, reddito dominicale € 411,56, reddito agrario € 274,37)

Foglio 54:

- Particella 35 (seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 20.605, reddito dominicale € 67,05, reddito agrario € 54,86)
- particella 88 (seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 2.040, reddito dominicale € 5,79, reddito agrario € 4,74)
- particella 132 (uliveto, classe 3, superficie mq. 1.310, reddito dominicale € 2,03, reddito agrario € 2,71)
- particella 134 (seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 2.925, reddito dominicale € 8,31, reddito agrario € 6,80)
- particella 230 (seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 6.940, reddito dominicale € 19,71, reddito agrario € 16,13)

Ai sensi dell'art. 26 comma 1 della L.R. 35/2015, in relazione all'ottenimento delle autorizzazioni di estrazioni di cava, il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Sinalunga, ha determinato che il valore delle garanzie finanziarie ai fini della corretta esecuzione del progetto di risistemazione, sulla base delle perizie di stima allegate alle domande di autorizzazione, relativamente all'area Poggi Gialli Nord è di € 912.133,90. Le garanzie finanziarie dovranno essere costituite con una delle modalità di cui all'art. 26 c.2 della L.R. 35/2015. Ai sensi dell'art. 26 c.4 della L.R. 35/2015 le suddette garanzie potranno essere rilasciate per le singole fasi individuate nel progetto di 5

coltivazione, corrispondenti a uno specifico progetto di risistemazione. Per lo svincolo delle suddette garanzie si applicherà quanto disposto dall' art. 26 c.11 e c.12 della suddetta L.R. 35/2015. Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma dei suddetti esperti stimatori Ing. Min. Gaetano Zanchi e Dott. Geol. Sandro Rossi Paccani, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

**LOTTO 29:** Diritto di piena ed intera proprietà del complesso estrattivo, e terreni agricoli circostanti, in Località Poggi Gialli Sud posto in Comune di Sinalunga.

L'area estrattiva, anche alla luce del recente PRC, è una delle più importanti individuate nell'area regionale toscana per potenzialità, qualità delle argille, collegamento con la viabilità e potenzialmente ferroviaria della Valdichiana Senese ed Aretina, con possibilità di bacino di utenza estendibile al territorio fiorentino.

Tutta l'area estrattiva non è condizionata da infrastrutture a rete (elettrodi, gasdotti ecc.), servizi pubblici e vincoli urbanistici tali da condizionare l'esercizio dell'attività estrattiva e di quelle accessorie funzionali collegate (strutture per lavorazione secondaria, strutture si approvvigionamento energetico).

L'area non è inoltre condizionata da proprietà ed interessi di frontisti che possano limitare l'esercizio dell'attività estrattiva.

L'area non è collegata con la rete elettrica ma sono presenti in zona cabine e possibilità di allacci da approfondire per verificarne l'effettiva potenza e tensione di esercizio nell'ipotesi di pannelli fotovoltaici a terra.

Significativa è la possibilità di esercitare l'attività estrattiva primaria e secondaria in maniera separata ovvero coordinata tra Poggi Gialli Nord e Poggi Gialli Sud insieme alla produzione di energia fotovoltaica ed al ritiro di terre e rocce di scavo ai sensi del DPR 120/2017.

Importante è anche la presenza in zona di una cabina S.N.A.M. che permetterebbe l'immissione in rete di idrogeno verde ottenibile per idrolisi utilizzando l'acqua di pioggia degli invasi e l'energia elettrica prodotta con i pannelli fotovoltaici. Infine nell'area estrattiva Poggi Gialli Sud, in caso di dismissione dell'attività estrattiva risulta possibile l'istallazione di impianti di recupero di rifiuti non pericolosi con la partecipazione comunale e degli altri enti preposti.

Ai fini della stima il perito segnala quali voci principali:

- Argille ed altri materiali autorizzati per i prossimi 10 anni;
- Argille ed altri materiali, autorizzabili su richiesta successiva o anticipata per esaurimento della già autorizzata;
- Argille ed altri materiali esistenti ed inquadrati come potenziali stock estrattivi futuri (giacimenti e risorse)

- Quantità autorizzate di terre e rocce di scavo, accoglibili in cava per il recupero ambientale, con ricaduta economica di gestione;
- Quantità potenziali di terre e rocce di scavo autorizzabili, con ricaduta economica di gestione;
- Superfici che non interferiscono con l'attuale attività estrattiva, dove è possibile l'installazione di un impianto a terra di pannelli fotovoltaici o altro impianto di produzione di energia rinnovabile (idrogeno);
- Possibilità di installazione con procedure semplici (previste dalla L.R. 35/2015) con ubicazione funzionale, di capannoni ed in generale, di impianti di prima lavorazione delle argille. Tali strutture, fino all'ultima autorizzazione erano ubicate presso fornace di Monte Martino, attualmente venduta e dunque non più disponibile e quindi da trasferire nelle aree cava;
- Possibilità di utilizzo dell'acqua invasata nei due bacini per l'irrigazione e comunque la pratica agricola nelle aree circostanti a quelle a cava;

Il compendio risulta così censito al Catasto Terreni del Comune di Sinalunga:

Foglio 53:

- particella 3 (Seminativo, classe 3, superficie mq. 35.800, reddito dominicale € 101,69, reddito agrario € 101,69)
- particella 30 AA (Gelseto, classe U, superficie mq. 1.206, reddito dominicale € 2,80, reddito agrario € 1,87)
- particella 30 AB (Seminativo, classe 2, superficie mq. 464, reddito dominicale € 2,52, reddito agrario € 1,68)
- particella 31 (seminativo arborato, classe 2, superficie mq. 18.940, reddito dominicale € 102,71, reddito agrario € 58,69)
- particella 33 (cava, superficie mq. 103.675)
- particella 42 (prato, classe 3, superficie mq. 890, reddito dominicale € 0,69, reddito agrario € 0,46)
- particella 43 (seminativo, classe 2, superficie mq. 4.100,00, reddito dominicale € 22,23, reddito agrario € 14,82)
- particella 44 (seminativo, classe 2, superficie mq. 8.460, reddito dominicale € 45,88, reddito agrario € 30,58)
- particella 47 (seminativo, classe 3, superficie mq. 3.760, reddito dominicale € 10,68, reddito agrario € 10,68)
- particella 48 (seminativo, classe 4, superficie mq. 8.790, reddito dominicale € 11,35, reddito agrario € 15,89) 7
- particella 49 (seminativo, classe 2, superficie mq. 4.740, reddito dominicale € 25,70, reddito agrario € 17,14)

- particella 50 (seminativo, classe 2, superficie mq. 6.820, reddito dominicale € 36,98, reddito agrario € 24,66)
- particella 62 (seminativo, classe 3, superficie mq. 3.050, reddito dominicale € 8,66, reddito agrario € 8,66)
- particella 76 (seminativo arborato, classe 4, superficie mq. 7.660, reddito dominicale € 9,89, reddito agrario € 11,87)
- particella 104 (seminativo, classe 2, superficie mq. 8.160, reddito dominicale € 44,25, reddito agrario € 29,50)
- particella 147 (seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 3.700, reddito dominicale € 10,51, reddito agrario € 8,60)
- particella 148 (seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 1.800, reddito dominicale € 5,11, reddito agrario € 4,18)
- particella 151 (seminativo, classe 3, superficie mq. 720, reddito dominicale € 2,05, reddito agrario € 2,05)
- particella 152 (seminativo arborato, classe 4, superficie mq. 2.180, reddito dominicale € 2,81, reddito agrario € 3,38)
- particella 172 AA (seminativo, classe 2, superficie mq. 12.000, reddito dominicale € 65,07, reddito agrario € 43,38)
- particella 172 AB (seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 3.955, reddito dominicale € 11,23, reddito agrario € 9,12)
- particella 179 AA (seminativo, classe 2, superficie mq. 8.000, reddito dominicale € 43,38, reddito agrario € 28,92)
- particella 179 AB (seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 35.830, reddito dominicale € 104,62, reddito agrario € 85,59)
- particella 183 (seminativo, classe 4, superficie mq. 840, reddito dominicale € 1,08, reddito agrario € 1,52)
- particella 185 (seminativo, classe 2, superficie mq. 43.340, reddito dominicale € 235,02, reddito agrario € 156,68)
- particella 187 (seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 3.330, reddito dominicale € 9,46, reddito agrario € 7,74)
- particella 193 AA (seminativo, classe 2, superficie mq. 9.000, reddito dominicale € 48,81, reddito agrario € 32,54)
- particella 193 AB (seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 890, reddito dominicale € 2,53, reddito agrario € 2,07)

- particella 195 (uliveto, classe 4, superficie mq. 1.630, reddito dominicale € 1,35, reddito agrario € 2,10)
- particella 197 (seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 7.740, reddito dominicale € 21,99, reddito agrario € 17,99)

Foglio 54:

- particella 34 (uliveto, classe 3, superficie mq. 2.360, reddito dominicale € 3,66, reddito agrario € 4,88)
- particella 60 (uliveto, classe 2, superficie mq. 3.720, reddito dominicale € 8,65, reddito agrario € 9,61)
- particella 327 (ex 61/b, uliveto vigneto, classe 2, superficie mq. 1.173, reddito dominicale € 3,03, reddito agrario € 3,03)
- particella 329 (ex 82/b, seminativo arborato, classe 4, superficie mq. 8.356, reddito dominicale € 10,79, reddito agrario € 12,95)
- particella 133 (seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 5.885, reddito dominicale € 16,72, reddito agrario € 13,68)

Ai sensi dell'art. 26 comma 1 della L.R. 35/2015, in relazione all'ottenimento delle autorizzazioni di estrazioni di cava, il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Sinalunga, ha determinato che il valore delle garanzie finanziarie ai fini della corretta esecuzione del progetto di risistemazione, sulla base delle perizie di stima allegate alle domande di autorizzazione, relativamente all'area Poggi Gialli Nord è di € 567.082,00. Le garanzie finanziarie dovranno essere costituite con una delle modalità di cui all'art. 26 c.2 della L.R. 35/2015. Ai sensi dell'art. 26 c.4 della L.R. 35/2015 le suddette garanzie potranno essere rilasciate per le singole fasi individuate nel progetto di coltivazione, corrispondenti a uno specifico progetto di risistemazione.

Per lo svincolo delle suddette garanzie si applicherà quanto disposto dall' art. 26 c.11 e c.12 della suddetta L.R. 35/2015.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma dei suddetti esperti stimatori Ing. Min. Gaetano Zanchi e Dott. Geol. Sandro Rossi Paccani, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

- che con la proposta avanzata alla Procedura, gli offerenti hanno manifestato la disponibilità a rendersi acquirente dei suddetti lotti offrendo il seguente prezzo, oltre imposte, se dovute:

**- LOTTO 28: € 234.000,00 (euro duecentotrentaquattromila/00)**

**- LOTTO 29: € 276.000,00 (euro duecentosettantaseimila/00)**

- che tale proposta è stata autorizzata dagli organi della Procedura alla luce del programma di liquidazione;

Tenuto conto di quanto in premessa,

### INVITA

gli eventuali interessati a presentare **OFFERTE MIGLIORATIVE** rispetto al prezzo offerto e sopraindicato e

### DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte migliorative in **modalità telematica sincrona mista**:

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 Liquidatore in Abbazia San Salvatore, Via Gorizia n. 56 **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 l'indirizzo mail [floripaolo60@gmail.com](mailto:floripaolo60@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 notarile speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art.579 c.p.c. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Liquidatore 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. 3/2011 C.P.)

**c** - il nome del Liquidatore Giudiziale (Dott. Paolo Flori);

**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 a trenta giorni precedenti 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) e del lotto;

**d** - l'indicazione del prezzo offerto il quale dovrà essere superiore a quello dell'offerta irrevocabile siccome indicata nel presente invito ad offerta migliorativa;

**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 di documento d'identità in corso di validità dell'offerente persona fisica o dell'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese;

**h** - copia del codice fiscale dell'offerente persona fisica o dell'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese;

**i** - assegno circolare non trasferibile (cui è equiparato il vaglia postale non trasferibile, riconoscibile per il colore rosa) intestato come segue: **"I.L.R. S.r.l. in Concordato Preventivo**, di ammontare pari ad almeno il **10% del prezzo offerto** e ciò a titolo di cauzione;

**l** - l'indicazione di un recapito telefonico e di un indirizzo di p.e.c., o di posta elettronica ordinaria, ove ricevere le comunicazioni;

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

**n** - 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 e gli stessi dovranno essere tutti presenti il giorno della vendita: qualora questo non fosse possibile dovrà

essere presentata procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che partecipa alla vendita ed effettua i rilanci.

### **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), ovvero da avvocato previamente munito di procura notarile speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art.579 c.p.c., tramite modulo Ministeriale del Portale delle Vendite Pubbliche al quale verrete reindirizzati dal sito Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>, previo collegamento ed accesso gratuito al sito, selezionando il lotto di interesse, cliccando sul comando "*Iscriviti alla vendita*", e versando dopo la compilazione dell'offerta 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. 3/2011 C.P.);
- i dati identificativi delle porzioni immobiliari e del lotto;
- l'ammontare del prezzo offerto, il quale dovrà essere **superiore** a quello dell'offerta irrevocabile siccome indicata 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;
- 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);

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

- copia di documento d'identità in corso di validità dell'offerente persona fisica o dell'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese;
- copia di eventuale altro documento dal quale risulti l'indicazione del codice fiscale del soggetto offerente persona fisica o dell'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese;
- 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 della procedura

**IBAN: IT 73Q 07075 71750 000000170385**

per l'importo della cauzione pari ad **almeno il 10% del prezzo offerto**;

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.

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.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato in relazione alle modalità di compilazione dell'offerta telematica, si rinvia ai manuali operativi e ai video tutorial disponibili sul Portale delle Vendite Pubbliche, accessibile al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, da osservarsi in modo rigoroso.

Si precisa che la compilazione dell'offerta telematica deve avvenire esclusivamente mediante l'utilizzo della piattaforma ministeriale sopra indicata, alla quale né la Procedura né il Gestore della vendita possono accedere, né possono fornire assistenza diretta.

### **APERTURA DELLE BUSTE**

Scaduto il termine per il deposito delle offerte migliorative come sopra indicato, il Liquidatore in data **25 settembre 2026 ore 16:30** quale giorno fissato per l'esame delle offerte presso gli uffici dell'Istituto di Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo e Siena ubicati in Monteriggioni, Via del Pozzo n. 1 (tel. 0577 318111; fax 0577 318120; p.e.c. [ivg.ar.si.pec.giustiziaivg.it](mailto:ivg.ar.si.pec.giustiziaivg.it)), 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 Liquidatore procederà alla compilazione dei campi indicati dal sistema, nell'ordine ivi indicato.

Procederà così, anzitutto, in presenza degli offerenti, i quali dovranno necessariamente presentarsi personalmente muniti di documento di riconoscimento in corso di validità, oppure a mezzo di mandatario munito di procura speciale, o tramite avvocato regolarmente iscritto all'albo per persona da nominare ex artt. 579-583 c.p.c., 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.

L'offerta regolarmente presentata è irrevocabile e pertanto, di essa si terrà conto anche qualora

l'offerente non si presentasse alla data fissata per la vendita.

Il Liquidatore Giudiziale verificherà la regolarità del contenuto dei plichi e redigerà processo verbale.

### **Esame delle offerte ed eventuale gara fra gli offerenti**

Qualora non siano pervenute offerte migliorative, il Liquidatore procederà all'assegnazione del bene al primo offerente.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto Liquidatore procederà **immediatamente**, sulla base dell'offerta più alta, a gara telematica mista per ogni singolo Lotto, alla quale potranno partecipare sia gli offerenti fisici, sia quelli telematici, con rilanci nella misura minima di **€ 2.000,00 (euro duemila00)** 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.

Il bene 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 migliorative pervenute risultasse identico per tutte, il sottoscritto Liquidatore 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 Liquidatore, 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 dell'offerta irrevocabile di acquisto indicata nel

presente invito ad offerta migliorativa;

- 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 Liquidatore 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 Liquidatore 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 Liquidatore ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice Delegato) riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

#### **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, 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 Liquidatore Giudiziale 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 Liquidatore, 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 Liquidatore Giudiziale oppure tramite bonifico bancario sul c/c della procedura secondo le modalità che il Liquidatore 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 delle spese accessorie e del compenso per le attività ausiliarie di assistenza alla liquidazione.

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 Liquidatore convocherà l'aggiudicatario per la conclusione del contratto di compravendita dinanzi ad un Notaio scelto dall'aggiudicatario in ogni caso con preferenza all'interno del circondario del Tribunale di Siena; il contratto avrà ad oggetto il trasferimento immediato della proprietà dell'immobile per cui è stata presentata offerta.

Il Liquidatore farà istanza al Giudice Delegato affinché proceda, ai sensi dell'art. 108 L.F., alla cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di aggiudicazione, le cui spese saranno 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 del compendio 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 degli immobili è attualizzato alla data della perizia.

L'acquirente dovrà dichiarare di aver rinunciato, con la stessa presentazione dell'offerta e con la

partecipazione alla gara, a sollevare qualsiasi futura eccezione in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità delle cose oggetto di cessione e la procedura dovrà intendersi liberata da ogni responsabilità al riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c..

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

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente bando di vendita verrà reso pubblico a cura dell'IVG, mediante i seguenti adempimenti: inserimento dell'avviso e della relazione di stima su portali internet e newsletter appositamente dedicati.

Lo stesso IVG provvederà alla pubblicazione del presente avviso di vendita sul PVP.

### **VISITA DELL'IMMOBILE**

Eventuali richieste di visita degli immobili finalizzate alla valutazione dell'acquisto potranno essere inoltrate all'IVG tramite il sito internet [www.giustiziaivg.it](http://www.giustiziaivg.it) (cliccando sul tasto "prenota visita" nella scheda dell'immobile di riferimento) oppure per il tramite del PVP nella scheda dedicata. Il medesimo istituto provvederà gratuitamente all'accompagnamento del richiedente sul posto.

**Siena, li 7 luglio 2026**

**IL LIQUIDATORE GIUDIZIALE**

**Dott. Paolo Flori**



