

## TRIBUNALE DI SIENA

### Avviso di vendita

Concordato Preventivo: **Giomarelli Anterivo S.r.l. con unico socio in Liquidazione**

n° R.G. C.P.: **11/2013**

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

Commissario Giudiziale: **Dott. Paolo Flori**

Liquidatore Giudiziale: **Dott.ssa Giulietta Capacchione**

\*\*\*

La sottoscritta **Dott.ssa Giulietta Capacchione**, con studio in Siena, Via Mentana n. 184 (tel. 338 8669611, p.e.c. giulietta.capacchione@commercialistisiena.it email: giulietta.c@libero.it), quale Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo Giomarelli Anterivo S.r.l. con unico socio in Liquidazione, con sede in Torrita di Siena (SI), Via Traversa Valdichiana Est n. 46 (Cod. Fisc. 00310510524),

### VISTO

- il Decreto di Omologa del 05/12/2014 depositato il 17/12/2014 che autorizza l'esecuzione al Concordato Preventivo;
- il parere favorevole del Comitato dei creditori e del Commissario Giudiziale alla vendita di detti immobili;
- le perizie tecniche di stima del 17/04/2014 a firma dell'esperto stimatore Geom. Michela Arezzini, del 08/02/2019 del Geom. Massimo Bocci, del 14/10/2020 a firma del Geom. Moreno Battistelli, del 16/11/2023 e del 03/05/2024 a firma del Geom. Gialluca Biribò;
- il Decreto del G.D. n. 22/2020 del 01/06/2020;

### DISPONE

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

**LOTTO DUE:** Diritto di piena ed intera proprietà e in parte per la quota di 82/96 di proprietà di terreni posti in Comune di Radicofani, Località Contignano. I terreni hanno andamento piano-altimetrico collinare, sono privi di opere o manufatti in genere ed hanno vocazione agricola attualmente incolti; complessivamente hanno una superficie di 4.580 mq e sono costituiti da più particelle poste in zona limitrofa rispetto al centro abitato, e in adiacenza ad una lottizzazione di cui facevano parte nel precedente strumento urbanistico.

I terreni, di proprietà della Giomarelli Anterivo s.r.l. sono così identificati al Catasto Terreni del Comune di Radicofani:

a) per l'intero

- Foglio 14, particella 213, qualità seminativo classe 3, superficie 1.466 mq., reddito dominicale € 1,21, reddito agrario € 1,44;
- Foglio 14, particella 117, qualità seminativo classe 3, superficie 986 mq., reddito dominicale € 0,81, reddito agrario € 0,97;
- Foglio 14, particella 118, qualità seminativo classe 3, superficie 977 mq., reddito dominicale € 0,81, reddito agrario € 0,96;
- Foglio 14, particella 119, qualità seminativo classe 3, superficie 914 mq., reddito dominicale € 0,76, reddito agrario € 0,90;
- Foglio 14, particella 216, qualità seminativo classe 3, superficie 146 mq. reddito dominicale € 0,12, reddito agrario € 0,14

b) per la quota di 82/96

- Foglio 14, particella 135, qualità uliveto classe 4, superficie 78 mq., reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,10
- Foglio 14, particella 137, qualità seminativo classe 4, superficie 13 mq., reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01

I terreni attualmente risultano liberi.

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

Prezzo base: € **4.600,00 (euro quattromilaseicento/00)**

Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: € **1.000,00 (euro mille/00).**

**LOTTO TRE:** Diritto di piena ed intera proprietà di immobile in corso di costruzione ubicato nel Comune di Torrita di Siena (SI), in località Bellaria.

Più in particolare la lottizzazione in questione comprende:

- lotto 6 - costituito da edificio plurifamiliare realizzato sino al compimento della struttura portante in calcestruzzo armato (fondazioni, pilastri, travi, solai e scale di collegamento). Sono state realizzate le opere di urbanizzazione: rete fognaria, idrica, gas metano, illuminazione e viabilità. Il progetto prevede la costruzione di un immobile su due piano fuori terra (abitazioni) oltre un piano interrato (garage e locali accessori) per una superficie complessiva di circa mq. 1.100.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto terreni del Comune di Torrita di Siena al Foglio 20 particelle 1294(qualità seminativo arborato classe 2 superficie 2 mq Reddito Dominicale € 0,01 Reddito Agrario 0,01), 1313 (qualità seminativo arborato classe 2 superficie 501 mq

Reddito Dominicale € 2,59 Reddito Agrario € 1,55), 1316 (qualità seminativo arborato classe 2 superficie 454 mq Reddito Dominicale € 2,34 Reddito Agrario € 1,41) e 1454 (qualità seminativo arborato classe 2 superficie 21 mq Reddito Dominicale € 0,11 Reddito Agrario € 0,07).

Esternamente alla lottizzazione e in prossimità di quest'ultima, è presente un resede urbano da destinare a orto/giardino di pertinenza dell'immobile in costruzione.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Torrita di Siena al Foglio 20 particelle 1030 (qualità seminativo arborato classe 2 superficie 176 mq Reddito Dominicale € 0,91 Reddito Agrario € 0,55), 1034 (qualità seminativo arborato classe 2 superficie 30 mq Reddito Dominicale € 0,15 Reddito Agrario € 0,09) e 1043 (qualità seminativo arborato classe 2 superficie 72 mq Reddito Dominicale € 0,37 Reddito Agrario € 0,22).

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

Prezzo base: € **469.000,00** (euro quattrocentosessantanovemila/00)

Con possibilità di effettuare offerta minima di € **191.352,00** (euro centonovantunomilatrecentocinquantadue/00)

Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: € **2.000,00** (euro duemila/00)

**LOTTO QUATTRO:** Diritto di piena ed intera proprietà di terreni edificabili ubicati nel Comune di Torrita di Siena (SI), in località Bellaria.

Più in particolare la lottizzazione in questione comprende:

- lotto 8 - terreno edificabile all'interno del quale sono state realizzate le opere di urbanizzazione: rete fognaria, idrica, elettrica, gas metano, illuminazione e viabilità.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto terreni del Comune di Torrita di Siena al Foglio 20 particelle 1408 (qualità seminativo arborato classe 2 superficie 408 mq Reddito Dominicale € 2,11 Reddito Agrario € 1,26), 1411 (qualità seminativo arborato classe 2 superficie 127 mq Reddito Dominicale € 0,66 Reddito Agrario € 0,39) e 1455 (qualità seminativo arborato classe 2 superficie 178 mq Reddito Dominicale € 0,92 Reddito Agrario € 0,55).

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

Prezzo base: € **145.000,00** (euro centoquarantacinquemila/00)

Con possibilità di effettuare offerta minima di € **59.160,00** (euro cinquantenovemilacentosessanta/00)

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

**LOTTO CINQUE:** Diritto di piena ed intera proprietà di terreni edificabili ubicati nel Comune di Torrita di Siena (SI), in località Bellaria.

Più in particolare la lottizzazione in questione comprende:

- lotto 9 - terreno edificabile all'interno del quale sono state realizzate le opere di urbanizzazione: rete fognaria, idrica, elettrica, gas metano, illuminazione e viabilità.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto terreni del Comune di Torrita di Siena al Foglio 20 particella 1427 (qualità seminativo arborato classe 2 superficie 632 mq Reddito Dominicale € 3,26 Reddito Agrario € 1,96).

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

Prezzo base € **168.000,00** (euro centosessantoottomila/00)

Con possibilità di effettuare offerta minima di € **68.544,00** (euro sessantottomilacinquecentoquarantaquattro/00)

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

**LOTTO SEI:** Diritto di piena ed intera proprietà di terreni edificabili ubicati nel Comune di Torrita di Siena (SI), in località Bellaria.

Più in particolare la lottizzazione in questione comprende:

- lotto 10 - terreno edificabile all'interno del quale sono state realizzate le opere di urbanizzazione: rete fognaria, idrica, elettrica, gas metano, illuminazione e viabilità.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto terreni del Comune di Torrita di Siena al Foglio 20 particelle 1429 (qualità seminativo arborato classe 2 superficie 967 mq Reddito Dominicale € 4,99 Reddito Agrario € 3,00) e 1430 (qualità seminativo arborato classe 2 superficie 103 mq Reddito Dominicale € 0,53 Reddito Agrario € 0,32).

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

Prezzo base: € **220.000,00** (euro duecentoventimila/00)

Con possibilità di effettuare offerta minima di € **89.760,00** (euro ottantanovemilasettecentosessanta/00)

Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: € **2.000,00** (euro duemila/00)

**LOTTO SETTE:** Diritto di piena ed intera proprietà di immobile ubicato in Comune di Sinalunga, Via Matteotti, all'interno del complesso immobiliare denominato "Il Cassero".

L'unità immobiliare destinata a centro estetico è ubicata al piano secondo, accessibile dalla galleria comune, ed occupa una superficie complessiva di mq 200 lordi all'interno della quale si trovano una zona ingresso e attesa, le varie cabine estetiche e locali accessori (magazzini e servizi igienici). L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione, rifinita con materiali di buona qualità e corredata di tutti gli impianti. Completano la proprietà locale contatori, rampa, scala, terrazza, galleria comune, locale autoclave e corte.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga al Foglio 63 particella 1113 sub 44 (Categoria C/1, classe 7, consistenza mq 113, rendita catastale € 1.423,98).

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico, dalla perizia redatta dal Geom. Michela Arezzini risulta che il complesso immobiliare dove si trova l'immobile in oggetto è stato edificato negli anni '60 e negli anni '90 è stato oggetto di recupero con ristrutturazione cambio di destinazione d'uso da mobilificio a unità immobiliari commerciali e direzionali e ampliamento laterale.

L'immobile attualmente risulta locato.

Prezzo base: € **300.000,00** (euro trecentomila/00)

Con possibilità di effettuare offerta minima di € **76.500,00** (euro settantaseimilacinquento/00)

Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: € **2.000,00** (euro duemila/00)

**LOTTO OTTO:** Diritto di piena ed intera proprietà di immobile ubicato in Comune di Sinalunga, Via Matteotti, all'interno del complesso immobiliare denominato "Il Cassero".

L'unità immobiliare destinata a ludoteca è ubicata al piano secondo, accessibile dalla galleria comune coperta e dalla parte esterna dell'edificio ed occupa una superficie complessiva di mq. 555 lordi suddivisi in due grandi sale e locali di servizio (servizi igienici, uffici, archivio). L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione, rifinita con materiali di buona qualità e corredata di tutti gli impianti. Nella sala ludoteca l'illuminazione è garantita da lucernari posti a tetto.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga al Foglio 63 particella 1113 sub 42 (Categoria D/8, rendita catastale € 591,40).

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico, dalla perizia redatta dal Geom. Michela Arezzini risulta che il complesso immobiliare dove si trova l'immobile in oggetto è stato edificato negli anni '60 e negli anni '90 è stato oggetto di recupero con ristrutturazione cambio di

destinazione d'uso da mobilificio a unità immobiliari commerciali e direzionali e ampliamento laterale.

L'Immobile attualmente risulta libero.

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

Prezzo base: € **835.000,00** (euro ottocentotrentacinquemila/00)

Con possibilità di effettuare offerta minima di € **212.925,00** (euro duecentododicimilanovecentoventicinque/00)

Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: € **5.000,00** (euro cinquemila/00).

**LOTTO NOVE**: Diritto di piena ed intera proprietà di immobile, comprensivo di lastrico solare, ubicato in Comune di Sinalunga, Via Matteotti, all'interno del complesso immobiliare denominato "Il Cassero".

L'unità immobiliare destinata a pizzeria è ubicata al piano secondo, accessibile dalla galleria comune coperta e dalla parte esterna dell'edificio ed occupa una superficie di mq. 250 all'interno della quale trovano ubicazione l'ingresso, la sala pranzo, cucina e locali accessori (servizi pubblico, servizi personale, spogliatoi e dispensa).

L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione, rifinita con materiali di buona qualità e corredata di tutti gli impianti.

L'unità immobiliare "lastrico solare" quale parte della copertura della sottostante unità destinata ad attività direzionale, è attualmente destinata e locata come spazio disponibile e riservato per la prospiciente e non confinante unità commerciale destinata alla ristorazione. Si trova in buono stato di conservazione ha una forma rettangolare, misura ml.12,20 x 14,00 con una superficie di mq 170,80 arrotondata a mq 171,00; pavimentata con blocchetti di cemento autobloccanti racchiusa su tre lati da parapetto costituito da pannello prefabbricato in cemento armato con accesso libero al passaggio condominiale; ha finiture in materiali di buona qualità e corredata di impianto elettrico di illuminazione, si presenta in buono stato di conservazione.

Il compendio immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga al Foglio 63 particella 1113 sub 41 (Categoria C/1, classe 7, consistenza mq 171, rendita catastale € 2.154,87) quanto alla pizzeria ed al Foglio 63 particella 1113 sub 13 quanto al lastrico.

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico, dalla perizia redatta dal Geom. Michela Arezzini risulta che il complesso immobiliare dove si trova l'immobile in oggetto è stato edificato

negli anni '60 e negli anni '90 è stato oggetto di recupero con ristrutturazione cambio di destinazione d'uso da mobilificio a unità immobiliari commerciali e direzionali e ampliamento laterale.

L'Immobile attualmente risulta locato.

Consistenza immobiliare meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico del Geom. Michela Arezzini e nell'elaborato tecnico del Geom. Gialluca Biribò, che formano parte integrante del presente avviso ed ai quali si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

Prezzo base: € **381.700,00** (euro trecentoottantunomilasettecento/00) di cui € **375.000,00** (euro trecentosettantacinquemila/00) per l'unità immobiliare destinata a pizzeria ed € **6.700,00** (euro seimilasettecento/00) per il lastrico solare.

Con possibilità di effettuare offerta minima di € **102.325,00** (euro centoduemilatrecentoventicinque/00).

Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: € **2.000,00** (euro duemila/00).

**LOTTO DIECI**: Diritto di piena ed intera proprietà di immobile ubicato in Comune di Sinalunga, Via Matteotti, all'interno del complesso immobiliare denominato "Il Cassero".

L'unità immobiliare destinata a scuola di danza è ubicata al piano secondo accessibile dalla galleria comune coperta ed occupa una superficie di mq. 300 all'interno della quale trovano ubicazione l'ingresso, gli spogliatoi, i servizi igienici, un ufficio, un ripostiglio e la sala danza.

L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione, rifinita con materiali di buona qualità e corredata di tutti gli impianti.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga al Foglio 63 particella 1113 sub 35 (Categoria C/1, classe 8, consistenza mq 223, rendita catastale € 3.270,83).

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico, dalla perizia redatta dal Geom. Michela Arezzini risulta che il complesso immobiliare dove si trova l'immobile in oggetto è stato edificato negli anni '60 e negli anni '90 è stato oggetto di recupero con ristrutturazione cambio di destinazione d'uso da mobilificio a unità immobiliari commerciali e direzionali e ampliamento laterale.

L'immobile attualmente risulta locato.

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

Prezzo base: € **450.000,00** (euro quattrocentocinquantamila/00)

Con possibilità di effettuare offerta minima di € **114.750,00** (euro centoquattordicimilasettecentocinquanta/00).

Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: € **2.000,00** (euro duemila/00).

**LOTTO QUATTORDICI:** Diritto di piena ed intera proprietà di immobile ubicato in Comune di Sinalunga, Via Matteotti, all'interno del complesso immobiliare denominato "Il Cassero".

L'unità immobiliare destinata a studio tecnico è ubicata al piano seminterrato, accessibile da Via Matteotti ed occupa una superficie complessiva di mq. 170 all'interno della quale trovano ubicazione gli uffici e i locali accessori (archivi, ripostigli, servizi igienici e spazi comuni).

L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione, rifinita con materiali di buona qualità e corredata di tutti gli impianti.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga al Foglio 63 particella 1113 sub 20 (Categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 1.069,07).

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico, dalla perizia redatta dal Geom. Michela Arezzini risulta che il complesso immobiliare dove si trova l'immobile in oggetto è stato edificato negli anni '60 e negli anni '90 è stato oggetto di recupero con ristrutturazione cambio di destinazione d'uso da mobilificio a unità immobiliari commerciali e direzionali e ampliamento laterale

L'immobile attualmente risulta locato.

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

Prezzo base: € **289.000,00** (euro duecentoottantanovemila/00).

Con possibilità di effettuare offerta minima di € **73.695,00** (euro settantatremilaseicentonovantacinque/00).

Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: € **2.000,00** (euro duemila/00).

**LOTTO QUINDICI:** Diritto di piena ed intera proprietà di posto auto ubicato in Comune di Siena località Taverne d'Arbia, Via S. Isidoro.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Foglio 97 particella 546 sub 139 zona censuaria 2 (Categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale € 27,89).

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

Prezzo base: € **2.500,00** (euro duemilacinquecento/00)

Con possibilità di effettuare offerta minima di € **637,50** (euro seicentotrentasettecinquecento/00).

Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: € **500,00** (euro cinquecento/00).

**LOTTO DICIASSETTE:** Diritto di piena ed intera proprietà di immobile ubicato in Comune di Torrita di Siena (SI), Via Traversa Valdichiana Est 46.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono ubicate nella parte bassa del centro abitato di Torrita di Siena, denominata Torrita Stazione. Nella palazzina principale che si sviluppa su due piani fuori terra sono situati gli uffici della Proprietà e l'abitazione del custode al primo piano e la sala mostra al piano terra. Nella parte retrostante della proprietà è posta tutta la parte produttiva dell'attività con il grande magazzino e una serie di magazzini in muratura e tettoie.

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Torrita di Siena al Foglio 10, particelle 176 sub 5 (categoria D/8, rendita catastale € 2.939,20), 176 sub 8 (resede e alloggiamento gruppo antincendio, B.C.N.C. ai sub 3, 5, 6, 7), 176 sub 9 (CT, B.C.N.C. 5, 6, 7), 176 sub 6 (categoria D/1, rendita catastale € 5.460,00), 176 sub 10 (ingresso e disimpegno comune, B.C.N.C. ai sub 6, 7), 176 sub 11 (distributore B.C.N.C. ai sub 3, 6), 176 sub 7 (categoria A/3, rendita catastale € 468,68), 176 sub 3 (categoria D/7, rendita catastale € 9.964,00), 176 sub 4 (resede esclusivo al sub. 3).

L'immobile attualmente risulta libero.

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

Prezzo base: € **3.100.000,00** (euro tremilionicentomila/00)

Con possibilità di effettuare offerta minima di € **790.500,00** (euro settecentonovantamilacinquecento/00).

Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: € **10.000,00** (euro diecimila/00).

**LOTTO DICIOOTTO:** Diritto di piena ed intera proprietà di terreni agricoli posti in Comune di Siena, Località Loccaia.

I predetti terreni sono censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Siena al Foglio 119 particelle 327 (qualità seminativo arborato classe 3 superficie 229 mq Reddito Dominicale €

0,53 Reddito Agrario € 0,47), 330 (qualità seminativo classe 3 superficie 88 mq Reddito Dominicale € 0,20 Reddito Agrario € 0,20), 317 (qualità seminativo arborato classe 3 superficie 301 mq Reddito Dominicale € 0,70 Reddito Agrario € 0,62), 321 (qualità seminativo arborato classe 3 superficie 163 mq Reddito Dominicale € 0,38 Reddito Agrario € 0,34), 322 (qualità seminativo arborato classe 3 superficie 233 mq Reddito Dominicale € 0,54 Reddito Agrario € 0,48), 323 (qualità seminativo arborato classe 3 superficie 179 mq Reddito Dominicale € 0,42 Reddito Agrario € 0,37), 324 (qualità seminativo arborato classe 3 superficie 168 mq Reddito Dominicale € 0,39 Reddito Agrario € 0,35), 325 (qualità seminativo arborato classe 3 superficie 137 mq Reddito Dominicale € 0,32 Reddito Agrario € 0,28), 326 (qualità seminativo arborato classe 3 superficie 71 mq Reddito Dominicale € 0,17 Reddito Agrario € 0,15), 328 (qualità seminativo classe 3 superficie 135 mq Reddito Dominicale € 0,31 Reddito Agrario € 0,31), 329 (qualità seminativo classe 3 superficie 120 mq Reddito Dominicale € 0,28 Reddito agrario € 0,28), 331(qualità seminativo classe 3 superficie 16 mq Reddito Dominicale € 0,04 Reddito Agrario € 0,04), 70 (qualità seminativo arborato classe 3 superficie 347 mq Reddito Dominicale € 0,81 Reddito Agrario € 0,72), 78 (qualità bosco classe 2 superficie 74 mq Reddito Dominicale € 0,10 Reddito Agrario € 0,02), 233 (qualità bosco ceduo classe 2 superficie 406 mq Reddito Dominicale e 0,23 Reddito Agrario € 0,06), 234 (qualità seminativo arborato classe 3 superficie 1.108 mq Reddito Dominicale € 2,58 Reddito Agrario € 2,29) e 361 (qualità uliveto classe 2 superficie 358 mq. Reddito Dominicale € 1,11 Reddito Agrario € 1,11).

**Si evidenzia che le particelle 327 e 330 sono intestate al Catasto dei Terreni alla Ditta Giomarelli Anterivo SRL per la quota di 3/5.**

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

Prezzo base: € **8.515,00** (euro ottomilacinquecentoquindici/00)

Con possibilità di effettuare offerta minima di € **3.474,00** (euro tremilaquattrocentosettantaquattro/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 **26 settembre 2024 ore 15:00**, presso gli uffici presso gli uffici di **Astegiustizia.it** ubicati in Monteriggioni (SI), Frazione San Martino, Via del Pozzo, 1 0577 319171; p.e.c. gestifrem@pec.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 Liquidatore Giudiziale in Siena, Via Mentana n. 184, **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 giulietta.c@libero.it;

**2)** chiunque, tranne il soggetto fallito, potrà sottoscrivere l'offerta personalmente, od a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile, la quale andrà allegata in originale; in ulteriore alternativa, sarà possibile presentare offerta da parte di avvocato regolarmente iscritto all'albo per persona da nominare ex artt. 579-583 c.p.c.;

**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 Siena – Concordato Preventivo n. 11/2013);

c - il nome del Liquidatore Giudiziale (Dott.ssa Giulietta Capacchione);

d - la data di esame delle offerte (**26/09/2024**);

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

**4)** all'interno della busta dovrà essere inserita l'offerta, espressamente sottoscritta 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, che non potrà essere inferiore all'offerta minima, pena inefficacia della stessa;

e - 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;

f - 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;

g - la dichiarazione espressa e sottoscritta di aver dato attenta e piena lettura dell'avviso di vendita e delle relazioni peritali e di conoscere lo stato dell'immobile;

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

i - assegno circolare non trasferibile intestato come segue: ***“Concordato Preventivo Giomarelli Anterivo srl in Liquidazione”***, di ammontare pari ad almeno il **10% del prezzo offerto** e ciò a titolo di cauzione o copia della contabile del bonifico bancario effettuato sul conto del Concordato IBAN: IT93S0867371880000001011253 di pari importo.

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;

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 Siena – Concordato Preventivo n. 11/2013);
- i dati identificativi delle porzioni immobiliari (e dell'eventuale lotto);
- l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello del prezzo base d'asta 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;
- copia della contabile del bonifico bancario effettuato sul conto del Concordato IBAN: IT93S0867371880000001011253 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 Liquidatore Giudiziale, 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 Giudiziale 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 ma pari o superiore all'offerta minima, la medesima verrà accolta;
- se l'offerta è inferiore all'ammontare dell'offerta minima, la medesima non verrà accolta.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto Liquidatore Giudiziale 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 Liquidatore Giudiziale 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 minima indicata 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 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.

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) 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 Liquidatore Giudiziale si riserva di sospendere la vendita qualora pervenisse da parte di un terzo, entro il termine perentorio di dieci giorni dalla data di provvisoria aggiudicazione, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di un importo non inferiore al 10% rispetto al prezzo offerto dall'aggiudicatario, accompagnata da una cauzione non inferiore rispettivamente al 10% del nuovo prezzo offerto e da costituirsi con assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura. In questo caso verrà indetta una nuova gara alla quale hanno diritto di partecipare il nuovo offerente ed il precedente aggiudicatario provvisorio e gli altri offerenti non rimasti aggiudicatari.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 108 L.F., il Giudice Delegato, su istanza del debitore, 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'acquirente dovrà farsi carico di tutti gli oneri, imposte, tasse, i.v.a., ape 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 raccomandata a/r o via p.e.c., 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 Giudiziale, 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 ad euro 1.000.000,00;
- 0,4% oltre iva di legge, da euro 1.000.000,01 ed oltre.

Il pagamento dovrà avvenire mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura concordataria da consegnare al Liquidatore Giudiziale o mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura concordataria entro il termine stabilito.

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 a titolo di multa.

L'aggiudicatario acquisirà il diritto di proprietà del bene immobile alla data di stipula dell'atto di trasferimento presso il Notaio nominato di comune accordo dal Liquidatore Giudiziale e dall'aggiudicatario; in caso di disaccordo sulla nomina del Notaio il Liquidatore Giudiziale convocherà l'aggiudicatario presso il Notaio Dott. Riccardo Coppini con studio in Siena per la stipula dell'atto di trasferimento entro 30 giorni dal saldo del prezzo.

Il Liquidatore Giudiziale 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 spese resteranno 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, difformità, mancanza di qualità della cosa venduta, 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.

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 di Astegiustizia.it, 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 Astegiustizia.it 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 ad Astegiustizia.it tramite il sito internet [www.astegiustizia.it](http://www.astegiustizia.it) (cliccando sul tasto "prenota visita" nella scheda dell'immobile di riferimento), direttamente via e-mail presso la casella di posta elettronica [visite.astegiustizia@gmail.com](mailto:visite.astegiustizia@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.

Le visite avverranno nel rispetto delle misure di sicurezza previste dalla vigente normativa anticovid; gli interessati dovranno essere muniti di tutti i dispositivi di protezione individuale.

Siena, lì 16/05/2024

**IL LIQUIDATORE GIUDIZIALE**

**Dott.ssa Giulietta Capacchione**

