



Tribunale di Siena
Sezione Fallimenti

FALLIMENTO 45/2014

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Marta Dell'UNTO

CURATORE FALLIMENTARE: dott. Gabriele LORINI

SOGGETTO SPECIALIZZATO (art. 107 l.f.): ITAsset Advisory Services

AVVISO DI VENDITA AL XI^ ESPERIMENTO DI GARA
PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto **dottor Gabriele Lorini** con studio in Poggibonsi, Via XX Settembre n. 21, nominato curatore del fallimento n. 45/2014 con sentenza n. 50 del 7.11.2014,

P R E M E S S O

- che con la suindicata sentenza il tribunale di Siena ha dichiarato il fallimento della società "*Edilgest s.r.l. in liquidazione*", nominando curatore fallimentare il dott. Gabriele Lorini;
- che la società fallita è piena proprietaria degli immobili siti nel Comune di Monteriggioni, lungo la strada provinciale detta Colligiana. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore del fallimento geom. Franco Grassini e geom. Ciofi Michele e nella successiva perizia integrativa del geom. Franco Grassini, depositate presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Siena ed alle quali, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti, e al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti;
- che la procedura ha deciso di avvalersi della società ITAsset advisory services in qualità di soggetto specializzato (*ex. art. 107 l.f.*) il quale ausilierà (asset management) la predetta e la platea degli interessati all'acquisto, mediante una serie di servizi utili alla migliore collocazione sul mercato degli asset ricaduti in asse fallimentare;
- che viene messo a disposizione dell'utenza (h.24 - compreso giorni festivi) recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita:



Tribunale di Siena
Sezione Fallimenti

- mail: gabriele@itasset.it - andrea@itasset.it
- cell. 348.1039442 - 339.5274210
- avvocato Gabriele Biliorsi - dottor. Andrea Petreni

- che i beni oggetto della vendita potranno essere visionati anche nei **giorni festivi**, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato;

- che il trasferimento del bene avverrà mediante atto di compravendita a rogito di un notaio scelto dalla curatela, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;

- che la partecipazione alla procedura di gara di vendita anzidetta implica la previa consultazione nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, del **modello di presentazioni offerte** nonché delle **perizie di stima** sul sito internet www.itasset.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA
Giovedì 24 aprile 2025 alle ore 11.00

- presso la sede dell'ausiliario soggetto specializzato ITAsset Advisory Services sita in Siena Via dei Montanini n. 63 per gli offerenti con modalità cartacea;
- all'interno del portale internet www.spazioaste.it, per gli offerenti con modalità telematica,

si procederà all'**apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla consequenziale gara di **vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista** (ex art. 22 del D.M. Giustizia n. 32/2015) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

STABILISCE

- 1) Per l'offerente **telematico** (modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>)¹.

¹ASSISTENZA: per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 848.780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



Tribunale di Siena
Sezione Fallimenti

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, deve essere fatta pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno (martedì) 22 aprile 2025, in via telematica all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it>, previa registrazione, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale PST Giustizia. L'offerta dovrà essere redatta mediante il modulo web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione "*invia offerta*" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "*posta elettronica certificata per la vendita telematica*" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale, modulo web ministeriale "*offerta telematica*" è disponibile il "*manuale utente*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Dovrà inoltre essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste.

Tenendo conto dei tempi bancari per l'accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte.

La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo se prevista dal tribunale. Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura i cui dati sono di seguito riportati: IBAN IT81Z0623071940000040715637 - con la seguente **causale**: Versamento Cauzione - Fall. 45/2014 - Tribunale Siena - lotto unico.



Tribunale di Siena
Sezione Fallimenti

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono irrevocabili.

2) Per l'offerente **tradizionale** (*modalità di presentazione delle offerte in forma cartacea*).

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, deve essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa e dei loro allegati (come di seguito indicati) presso lo studio del curatore in Poggibonsi, Via XX Settembre n. 21 nel giorno di martedì 22 aprile 2025 dalle ore 9:00 alle ore 12.00.

Si evidenzia inoltre, che per una maggiore flessibilità, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso curatore (Tel. 0577.983408 - mail: gabrielelorini@studiobonellilorini.it) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le ore 12:00 del giorno (martedì) 22 aprile 2025.

F I S S A

quale prezzo base di vendita le somme stabilite rispettivamente per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ciascun lotto.

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà su:

vasto complesso immobiliare con prospiciente terreno sito nel Comune di Monteriggioni, lungo la strada provinciale detta Colligiana. Il bene nella sua interezza e ubicato tra i nuclei abitativi dei



capoluoghi di Monteriggioni e Colle di Val d'Elsa, il complesso si trova in prossimità di luoghi di notevole valenza storico architettonica e vari punti di interesse turistico. L'accesso all'area ove insiste l'edificio avviene direttamente dalla via Colligiana; la zona, a vocazione



Tribunale di Siena
Sezione Fallimenti

prevalentemente sia turistico ricettiva sia commerciale, ha una giacitura completamente pianeggiante e non è densamente edificata. La stessa risulta di facile fruibilità in quanto sorge in prossimità di due svincoli autostradali quello di Colle di Val d'Elsa Nord e quello di Monteriggioni.

Si tratta di un fabbricato che si estende da cielo a terra, con coperture di vario tipo realizzate in parte a falde con copertura in tegole ed in parte piana, l'intero fabbricato è composto in tutto da tre piani fuori terra oltre ad una parte interrata. La facciata principale corrisponde con l'ingresso all'hotel.

La struttura portante del fabbricato è costituita da componenti in calcestruzzo armato gettato in opera ancora in discreto stato e di ottima qualità, i solai sono in latero-cemento, la copertura, di cui in parte con capriate in legno, è di più tipologie.

Dati catastali:

L'immobile non è ancora censito al Catasto Fabbricati, mentre l'area su cui insiste è identificata al Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni nel foglio n. 4 particella n. 508, 129, 560, 562.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Il complesso immobiliare è stato edificato a seguito dell'ottenimento dei seguenti titoli abilitativi:

- PERMESSO A COSTRUIRE N. 48/08 Per la realizzazione del complesso alberghiero che prevedeva la realizzazione di n. 98 camere, sala congressi (200 posti), n. 2 ristoranti è stato rilasciato permesso a costruire n. 48/08 in data 20.06.2008.

- ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' P.E. 404E

Per i lavori realizzati in difformità al permesso a costruire è stato richiesto Accertamento di Conformità in data 11.11.2010 che ha avuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia del Comune di Monteriggioni nella seduta del 15.06.2011. Per tali opere sono stati computati oneri ed oblazione in sanatoria per un ammontare di € 274.452,04. Questa pratica, approvata e rilasciata dal Comune in data 02/04/2012 con n. 19 (pratica edilizia n. 404/E), definisce l'iter burocratico dell'intervento edificatorio di cui al Permesso di Costruire n. 48/2008.

È stato richiesto un ampliamento volumetrico per la realizzazione di n. 120 camere, 22 in più di quelle che sono oggi.



Tribunale di Siena
Sezione Fallimenti

È stata presentata al comune di Monteriggioni la richiesta di variante al Regolamento Urbanistico per l'ampliamento della volumetria emergente (reperita in un'area limitrofa a destinazione turistico alberghiera oggi non realizzata) e l'utilizzo dei locali interrati da destinarsi in parte per un centro benessere con relativi servizi e spazi tecnici.

La variante è stata recepita e adottata dal Comune di Monteriggioni con deliberazione n. 62 del 06.10.2011 con pubblicazione sul BURT n. 44 del 02.11.2011 e resa disponibile per osservazioni dal giorno 03.11.2011 al giorno 18.12.2011. L'approvazione definitiva è avvenuta con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 05.04.2012.

Si evidenzia che dalla perizia integrativa del 22/07/2024 del geom. Grassini nella zona identificata con la sigla (AT4.04) non risulta possibile aumentare nessuna volumetria.

I beni sono meglio descritti nelle predette perizie d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibili sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.itasset.it. Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile risulta libero da persone. Il fabbricato risulta occupato in parte da attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 565.700,00 (detto prezzo complessivo del lotto è suddiviso, come risulta dalla perizia in atti, come segue: euro 28.000,00 relativo alla particelle 560 e 562 del foglio 4 ed euro 537.700,00 relativo alle particelle 129 e 508 del foglio 4).

Offerte in aumento non inferiori ad euro 20.000,00.

D E T E R M I N A

1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita. Non saranno ritenute validamente



Tribunale di Siena

Sezione Fallimenti

effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al referente soggetto specializzato/curatore fallimentare della procedura.

L'offerta di acquisto potrà essere presentata sia telematicamente, previa registrazione sul portale <http://pvp.giustizia.it> seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale PST Giustizia (offerente telematico), che nella tradizionale forma cartacea, presso il Curatore (offerente tradizionale).

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al portale www.spazioaste.it, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipano comparando presso la sede di ITAsset Advisory Services sita in Siena Via dei Montanini n. 63 (interno due - 2° piano).

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il curatore fallimentare visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli "*offerenti telematici*" a partecipare all'asta.

Prima dell'inizio della gara il curatore fallimentare registrerà anche gli "*offerenti tradizionali*" che parteciperanno alla gara fisicamente.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il *log in* alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Il curatore fallimentare potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara di vendita avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta cartacea, distinta per ciascun lotto, dovrà essere presentata **esclusivamente** mediante l'utilizzo e la integrale compilazione del **modello di presentazione dell'offerta**



Tribunale di Siena

Sezione Fallimenti

corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 e di tutti gli allegati (firmati e sottoscritti) in esso indicati, scaricabile dal sito www.itasset.it.

Non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Tutta la documentazione sotto elencata dovrà essere contenuta all'interno di una busta chiusa recante all'esterno esclusivamente, la dicitura:

- Tribunale di Siena - Fallimento n. 45/2014 – Offerta irrevocabile di acquisto – data vendita 24 aprile 2025.

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

Il modello di presentazione dell'offerta cartacea (scaricabile dal portale www.itasset.it) dovrà essere compilato in ogni sua parte e contenere:

- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base di vendita;
- assegno circolare intestato alla procedura a titolo di cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto (a pena di invalidità dell'offerta);
(se l'offerente è *persona fisica*)
- copia dell'**avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.itasset.it) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*";
- copia del **documento di identità** (in corso di validità) dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
- copia **codice fiscale** dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
- copia dell'**autorizzazione** del Giudice Tutelare qualora l'offerente sia minorenne;
- copia del **permesso di soggiorno** qualora l'offerente sia soggetto extracomunitario;
(se l'offerente è *persona giuridica*)



Tribunale di Siena

Sezione Fallimenti

- copia dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita (pubblicati sul sito www.itasset.it) con apposizione del timbro e firma in ogni pagina e la sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con l'espressa indicazione "per accettazione integrale delle condizioni ivi previste".
- Visura camerale aggiornata (non oltre tre mesi) e copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diversa dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

L'offerta cartacea di acquisto, contenente tutti questi elementi è considerata valida ed irrevocabile e consente all'offerente (tradizionale) di essere abilitato alla partecipazione della gara che si svolgerà presso la sede di ITAsset Advisory Services. Le offerte, a pena di invalidità, dovranno essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di vendita.

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno 24 aprile 2025 a partire dalle ore 11.00 presso la sede di ITAsset Advisory Services.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (tradizionale) partecipano comparando innanzi al soggetto specializzato/curatore il quale provvederà all'apertura delle buste. Tali offerte saranno riportate nel portale e rese visibili agli offerenti.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e, seguendo le indicazioni riportate nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "online". Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti.

Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il curatore fallimentare/soggetto specializzato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.



Tribunale di Siena

Sezione Fallimenti

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal curatore non implica né decadenza, né aggiudicazione.

Salvo ove, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore delle vendite telematiche invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso all'offerente, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto. Ciascun offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara di cui *infra*; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. Mentre l'offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio delle credenziali di accesso dal sistema.

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.), il legale potrà intervenire sia per persona da nominare che in qualità di procuratore. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire presso lo studio del curatore fallimentare non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità dell'offerta pervenuta, il curatore fallimentare procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti ed, a pena di efficacia delle offerte medesime, dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella/e offerta/e.

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta:

Ferma restando l'osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il curatore fallimentare provvederà ad aggiudicare provvisoriamente il bene all'offerente.



Tribunale di Siena

Sezione Fallimenti

Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte:

Esaurito l'esame delle offerte ritenute valide, il curatore fallimentare provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso da formalizzarsi entro **un minuto** da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le gare sono soggette alla regola del "Time Extension" ciò significa che se il potenziale acquirente indica un'offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 60 secondi, dando così modo ai concorrenti di rilanciare.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione suaccennata le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra sarà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal curatore fallimentare e dai presenti.

Entro un congruo termine, il curatore fallimentare provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari, mentre provvederà all'immediata restituzione degli assegni circolari ai non aggiudicatari presenti fisicamente ed invierà una comunicazione agli assenti, invitandoli al ritiro degli assegni.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dal curatore del fallimento.

3 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dal curatore del fallimento. Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal curatore



Tribunale di Siena

Sezione Fallimenti

fallimentare quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dalla curatela del fallimento, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula davanti al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo risarcitorio, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del curatore fallimentare presso il suo studio, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al fallimento, entro il termine perentorio di **75 (settantacinque) giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovranno essere versate tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, oneri di trascrizione, commissioni d'asta, voltura e quant'altro occorrente), le quali saranno comunicate dal curatore fallimentare e/o dall'advisory.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "*prima casa*" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento potranno anche essere effettuati a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal curatore fallimentare e/o dall'advisory.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di **75 giorni**, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura fallimentare a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del



Tribunale di Siena

Sezione Fallimenti

soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

4 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore. La descrizione del bene è attualizzata alla data della redazione della perizia estimativa. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'art. 108 l.f.;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento, ausiliari e organi della procedura;



Tribunale di Siena

Sezione Fallimenti

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. conformità impianti).

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti, che saranno comunicati dal curatore fallimentare e/o dell'advisory.

Sarà posto a carico dell'aggiudicatario il pagamento di oneri aggiuntivi, ovvero il compenso spettante al soggetto specializzato ausiliario ed individuato nella società ITAsset advisory services. La determinazione dell'importo dovuto a tale titolo dall'acquirente aggiudicatario è determinato alla stregua delle percentuali previste con circolare datata 13 febbraio 2019 del giudice delegato al fallimento, e verrà calcolata secondo la seguente tabella (oltre iva di legge) a scaglioni progressivi ed aliquote decrescenti: fino ad euro 50.000,00 il 3%; da euro 50.001,00 ad euro 200.000,00 il 2%; da euro 200.001 ad euro 500.000,00 l'1%; da euro 500.001,00 ad euro 800.000,00 lo 0,8%; da euro 800.001,00 ad euro 1.000.000,00 lo 0,6%; oltre 1.000.001,00 lo 0,4% (in sommatoria di scaglioni) sul valore di aggiudicazione. Il termine per il pagamento della commissione di cui sopra è fissato entro 75 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art.



Tribunale di Siena

Sezione Fallimenti

40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Si comunica che vi è la possibilità di richiedere ed ottenere, presso gli istituti di credito disponibili a tale operazione, la concessione di mutui/finanziamenti per concorrere alla presente vendita ed aggiudicarsi i beni.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova*" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.

6 - Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Siena.

7 - Pubblicazione e pubblicità

Il curatore fallimentare indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità:

- pubblicità obbligatoria, ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 che ha modificato l'art. 490 c.p.c., mediante pubblica notizia inserita sul portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "*portale delle vendite pubbliche*";
- pubblicità dell'avviso di vendita e della perizia di stima, su uno dei siti indicati dalla legge n. 80 del 14 maggio 2005, e successive modifiche ed elencati nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006;
- pubblicazione, per estratto, sul quotidiano "*Corriere della Sera*".

A V V E R T E N Z E



Tribunale di Siena
Sezione Fallimenti

Il curatore fallimentare potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà degli organi della procedura prevista dagli artt. da 107 ss. l.f. ed in generale, da ogni altra norma di legge.

Il presente bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

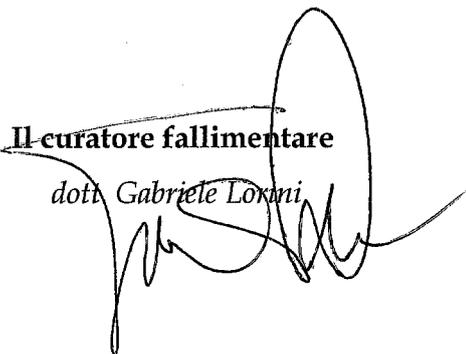
Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni vigenti.

Maggiori informazioni a disposizione dell'utenza (h.24 - compreso giorni festivi) verranno fornite dall'advisory: cell. 348.1039442 - mail: gabriele@itasset.it

Poggibonsi, 31.01.2025

Il curatore fallimentare

dott. Gabriele Lonni



Allegati:

- condizioni generali di vendita
- modello di presentazione (offerta cartacea)