

TRIBUNALE DI SIENA

Avviso di vendita

Fallimenti:

Gattavecchi Luca n.16-1/2019

Sub procedura del Fallimento Gattavecchi S.a.s. di Gattavecchi Luca & C. n. 16/2019

Gattavecchi Gionata n. 17-1/2019

Sub procedura del Fallimento Gattavecchi Luca e Gionata S.S. Società Agricola n. 17/2019

Giudice Delegato: **Dott. Gianmarco Marinai**

Curatori Fallimentari: Dott.ssa Rosaria Auletta (Fall. 16-1/ 2019)

Dott. Giancarlo D'Avanzo (Fall. 17-1/ 2019)

I sottoscritti **Dott.ssa Rosaria Auletta**, con studio in Siena, Viale Cavour n. 176 (Cod. Fisc. LTTRSR64S70L049D tel. 0577-554270, p.e.c. f16.2019siena@pecfallimenti.it mail: r.auletta@studio-auletta.it) e **Dott. Giancarlo D'Avanzo**, con studio in Siena, Via Montanini n. 92 (Cod. Fisc. DVNGCR59A07A509U tel. 0577-42888, mail g.davanzo@studio-davanzo.it pec f17.2019siena@pecfallimenti.it) Curatori dei Fallimenti in epigrafe

VISTI

- le Sentenze di Fallimento pronunciate dal Tribunale di Siena in data 13.03.2019;
- i programmi di liquidazione del 16 e 17.06.2021 e le relative integrazioni del 25.06.2025;
- la perizia di stima redatta in data 05.09.2020 dallo studio Associato Grifotech, nella persona del Geom. Lorenzo Torello, con relativa integrazione in data 30.04.2025;

DISPONGONO

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

LOTTO 1: Diritto di piena ed intera proprietà di appezzamento di terreno posto in Comune di Montepulciano, all'interno del centro storico lungo la strada comunale Via di Collazzi.

Trattasi di terrapieno pianeggiante di forma triangolare sorretto da muri di sostegno che lo delimitano su tutti i lati e confina ad est con Via di Collazzi, a nord con viabilità pedonale e a sud con area pertinenziale di una porzione di edificio privato in cui viene effettuata attività di ristorazione.

L'area è pavimentata con ghiaio ed è perimetralmente recintata e schermata dalla viabilità da siepe sempreverde.

L'area è da molti decenni utilizzata a parcheggio privato e può ospitare comodamente 5 posti auto, oltre cicli e motocicli oltre ad un più che sufficiente spazio di corsia. Nella stessa sono presenti due cisterne interrate da 30.000 lt/cad. un tempo utilizzate per il deposito di gasolio, ormai dismesse.

Non sono presenti manufatti e/o elementi di arredo sia di carattere storico che attuali.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Montepulciano al Foglio 177 particella 302 (qualità Uliveto, classe 2, superficie ha 01.84, reddito dominicale € 0,52, reddito agrario € 0,62).

Sotto il profilo urbanistico il bene ricade nella denominazione normativa del centro storico "Spazi Aperti" ed è classificato come "pertinenza di edifici di Cl. 1" nel quale non è prevista alcun tipo di edificazione. Il Lotto non è interessato ad interventi o progetti pubblici.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma del suddetto Geom. Lorenzo Torello del 30.04.2025, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 42.000,00 (euro quarantaduemila/00)

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

LOTTO 2: Diritto di piena ed intera proprietà di immobile posto in Comune di Montepulciano, Via del Macellino n. 16

Trattasi di magazzino seminterrato, composto da un unico locale di forma allungata rettangolare alla cui parete terminale si trova un angusto camminamento avente forte pendenza che conduce ad una grotta posta a quota inferiore, molto simile per tipologia ad una tomba etrusca.

Il locale principale è dotato di pavimentazione in battuta di cls, le pareti sono per lo più intonacate e alcune lasciate a pietra naturale; il soffitto è a volta in mattoni posti a coltello. La grotta ed il percorso sono in pietra scavata.

Nel locale è presente il solo impianto elettrico.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montepulciano al Foglio 117 particella 173 subalterno 31 (Cat. C/2, classe 4, consistenza mq 152, rendita € 282,60).

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma del suddetto Geom. Lorenzo Torello del 05.09.2020 e successiva integrazione, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 104.400,00 (euro centoquattromilaquattrocento/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 2.000,00 (euro duemila/00)

LOTTO 3: Diritto di piena ed intera proprietà di appartamento posto in Comune di Montepulciano, Via Ricci n. 22.

L'unità immobiliare, facente parte di fabbricato di remota costruzione, è posta al primo piano. L'appartamento è dotato di strutture verticali in muratura di mattoni intonacati e tinteggiati, i solai sono in legno con interposte mezzane, il pavimento è in gres porcellanato e solo in modesta porzione risulta in piastrelle di graniglia; i servizi igienici sono piastrellati in ceramica.

Gli infissi sono tutti in legno sia interni che esterni, quest'ultimi dotati di vetro a camera. Gli oscuranti sono costituiti da persiane in legno. Gli impianti elettrici, di riscaldamento (con termosifoni in ghisa) e di distribuzione dell'acqua sono sottotraccia e pienamente efficienti e funzionanti. Le condizioni statiche come quelle manutentorie risultano buone.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montepulciano al Foglio 117 particella 292 subalterno 7 (Cat. A/4, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie totale mq. 198, rendita € 526,79).

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma del suddetto Geom. Lorenzo Torello del 05.09.2020 e successiva integrazione, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 346.500,00 (euro trecentoquarantaseimilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 3.000,00 (euro tremila/00)

LOTTO 4: Diritto di piena ed intera proprietà di immobile posto in Comune di Montepulciano, Via del Paolino n. 11.

Trattasi di magazzino di forma rettangolare, l'accesso è dotato di saracinesca metallica e si sviluppa al piano seminterrato di un vecchio edificio.

L'ambiente è costituito da pavimentazione in mattoni, le pareti in muratura tradizionale di mattoni di muratura di pietrame. Il magazzino è composto da due zone una con il solaio a volticine di mezzane sorrette da putrelle in ferro e l'altra con soffitto a volta in accoltellato di mattoni. E' presente solo un modesto impianto elettrico ancorato direttamente nel soffitto.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montepulciano al Foglio 117 particella 284 subalterno 7 (Cat. C/2, classe 4, consistenza 86 mq, rendita € 159,89).

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma del suddetto Geom. Lorenzo Torello del 05.09.2020 e successiva integrazione, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 68.480,00 (euro sessantottomilaquattrocentoottanta/00)

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

LOTTO 5: Diritto di piena ed intera proprietà di terreno posto in Comune di Pienza.

Trattasi di terreno agricolo destinato a bosco ceduo, composto da un unico corpo di riguardevole estensione, collocato limitrofo al Podere Casa Nova e raggiungibile dalla strada vicinale "del termine" che per un lato ne è tangente.

L'andamento del terreno è prettamente collinare con declivio verso nord, nord-ovest, dove si raccorda con il fosso di fondo valle che delimita l'appezzamento.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Pienza al Foglio 63 particella 18 (qualità bosco cedua, superficie ha 19.86.50).

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma del suddetto Geom. Lorenzo Torello del 05.09.2020, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 50.000,00 (euro cinquantamila/00)

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

FISSANO

per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti la data del **giorno venerdì 24 ottobre 2025, ore 11:00**, presso gli uffici dell'Istituto di Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo e Siena (d'ora in avanti, IVG) ubicati in Monteriggioni (SI), Frazione San Martino, Via del Pozzo, 1 (tel. 0577 318111; fax 0577 318120; p.e.c. ivg.ar.si.@pec.giustiziaivg.it).

DETERMINANO

le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

Modalità di presentazione dell'offerta in busta chiusa

1) Le offerte di acquisto, corredate di **marca da bollo da 16,00 euro**, redatte in unico originale ed in lingua italiana, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore Dott. Giancarlo D'Avanzo in Siena, Via Montanini n. 92, **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data per l'esame delle offerte e quindi entro le ore 12:00 di giovedì 23 ottobre 2025**, previo appuntamento da richiedere e confermare in ogni caso tramite mail all'indirizzo g.davanzo@studio-davanzo.it;

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 ai Curatori Fallimentari 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 - i riferimenti delle procedure (Tribunale di Siena – n. 16-1/2019 e n. 17-1/2019 R.G. FALL.);

c - i nomi dei Curatori Fallimentari (Dott.ssa Rosaria Auletta e Dott. Giancarlo D'Avanzo);

d - la data di esame delle offerte (24 ottobre 2025);

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 dei numeri delle procedure 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);

d - l'indicazione del prezzo offerto;

e - il termine per effettuare il saldo del prezzo e delle spese accessorie, **che non potrà essere superiore a giorni 60 (sessanta)**, decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria; in difetto di tale indicazione, tale termine sarà automaticamente considerato di giorni sessanta, decorrenti come sopra;

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

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

h - **assegno circolare non trasferibile (cui è equiparato il vaglia postale non trasferibile, riconoscibile per il colore rosa) intestato come segue: "Fall.to Gattavecchi Luca Trib. di Siena**

n. 16-1/2019", di ammontare pari ad almeno il 10% del prezzo offerto e ciò a titolo di cauzione;

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

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

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

Si precisa che in caso di offerta congiunta sottoscritta da più soggetti la stessa dovrà contenere la precisa indicazione della misura delle quote dei diritti che ciascun offerente intende acquistare 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 dovrà essere trasmessa entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita e quindi **entro le ore 12:00 di giovedì 23 ottobre 2025.**

L'offerta potrà essere 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 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 e cioè entro le ore 12:00 di giovedì 23 ottobre 2025, giorno precedente l'esperimento di vendita, il medesimo bonifico

risulti accreditato sul conto corrente della procedura **IBAN IT31 V 08673 71880 000000 918107 (intestato al Fallimento Gattavecchi Luca)**; 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;
- i riferimenti delle procedure (Tribunale di Siena – n. 16-1/2019 e 17-1/2019 R.G. FALL.);
- il numero del lotto ed i dati identificativi delle relative porzioni immobiliari;
- **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 60 (sessanta)** 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;

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

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

- copia di eventuale altro documento dal quale risulti l'indicazione del codice fiscale del soggetto offerente;

- visura rilasciata dalla camera di commercio in data non superiore a trenta giorni precedenti al deposito dell'offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso, con estratto della Delibera dell'Organo competente;

- copia della contabile del bonifico bancario effettuato sul conto del Fallimento

IBAN IT31 V 08673 71880 000000 918107 (intestato al Fallimento Gattavecchi Luca)

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.

Svolgimento delle operazioni di vendita

Nel luogo, nel giorno ed all'ora indicate in premessa i sottoscritti Curatori, prima di ogni altro adempimento, si collegheranno al sito della vendita facendo uso delle credenziali che saranno state previamente comunicate dal gestore della vendita.

Una volta collegatosi al sito della vendita, i Curatori procederanno alla compilazione dei campi indicati dal sistema, nell'ordine ivi indicato.

Procederanno così, anzitutto, alla verifica delle offerte pervenute, sia in via telematica, sia in via cartacea ed all'annotazione di queste ultime sul sito, previa apertura delle buste e verifica del contenuto delle medesime.

Si precisa che l'offerta presentata è irrevocabile e che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia (o, in caso di offerta telematica, non si colleghi al sito della vendita) nel giorno ed all'ora fissate per l'esperimento.

Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso, la medesima verrà accolta;
- se l'offerta è inferiore all'ammontare al prezzo base d'asta, la medesima non verrà accolta.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, i Curatori procederanno, 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.

Gli immobili verranno aggiudicati 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, i Curatori aggiudicheranno provvisoriamente i beni 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 dei sottoscritti Curatori, al netto di quanto versato a titolo di imposta di bollo (che resterà acquisita definitivamente allo Stato), nonché delle eventuali spese bancarie.

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

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

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

Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dai sottoscritti Curatori 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 degli stessi Curatori 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, i sottoscritti Curatori ne daranno immediata comunicazione agli offerenti, riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

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

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

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

In ogni caso, ai sensi dell'art. 108 L.F., il Giudice Delegato, su istanza del fallito o di altri interessati (non essendo stato costituito il 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

Gli aggiudicatari dovranno farsi carico di tutti gli oneri, imposte, tasse, IVA, APE se necessaria e spese comunque connessi all'aggiudicazione, spese notarili incluse.

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

della procedura a norma dei punti che precedono, i Curatori Fallimentari ne daranno comunicazione via pec, o mediante altro mezzo idoneo, al provvisorio aggiudicatario.

Resta fermo alla data di provvisoria aggiudicazione il decorso del termine (60 giorni) per il pagamento del saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, nonché delle spese e degli oneri aggiuntivi, che verranno prontamente comunicati dai Curatori, 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 ai Curatori Fallimentari oppure tramite bonifico bancario sul c/c della procedura, secondo le modalità che i Curatori stessi andranno ad indicare.

L'aggiudicatario potrà finanziare il versamento del prezzo mediante stipulazione di contratto di mutuo garantito da iscrizione ipotecaria sullo stesso immobile aggiudicato.

Il trasferimento dell'immobile aggiudicato è subordinato al tempestivo ed integrale pagamento del prezzo e delle spese accessorie. In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, verrà dichiarata la sua decadenza e la cauzione versata sarà incamerata dalle procedure fallimentari a titolo di sanzione.

Riscosso il saldo del prezzo e delle spese, i Curatori convocheranno l'aggiudicatario per la conclusione del contratto di compravendita dinanzi al Notaio scelto dai Curatori stessi; il contratto avrà ad oggetto il trasferimento immediato della proprietà dell'immobile per cui è stata presentata offerta.

I Curatori faranno 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.

Condizioni di carattere generale

L'offerta regolarmente depositata è irrevocabile.

La vendita è a corpo e non a misura.

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

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, né

potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, di difformità, o mancanza di qualità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a riduzione del prezzo, né a risarcimento del danno, né a risoluzione del contratto.

La descrizione e lo stato 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 DEGLI IMMOBILI

Eventuali richieste di visita degli immobili potranno essere inoltrate all'IVG tramite il sito internet www.giustiziaivg.it (cliccando sul tasto "prenota visita" nella scheda dell'immobile di riferimento), direttamente via e-mail presso la casella di posta elettronica visite.ivg@gmail.com (avendo cura di specificare i propri dati, un recapito telefonico, il numero della procedura) oppure per il tramite del PVP nella scheda dedicata. Il medesimo istituto provvederà a concordare con eventuali interessati giorno e orario della visita.

Siena, lì 1° settembre 2025

ICURATORI FALLIMENTARI

Dott.ssa Rosaria Auletta,

Dott. Giancarlo D'Avanzo