**TRIBUNALE DI SIENA**

**Avviso di vendita**

Fallimento: **Fall. Senalonga S.r.l.**

n° R.G. Fall.: **27/2016**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Marta Dell'Unto**

Curatore Fallimentare: **Dott. Linda Priori**

***

Il sottoscritto Curatore Fallimentare **Dott.ssa Linda Priori**, con studio in Siena, Viale P. Toselli 94, (tel. 3662824629, mail priori.linda@gmail.com, pec linda.priori@commercialistisiena.it), quale Curatore Fallimentare della società Senalonga S.r.l. con sede in Sinalunga, Via Casalpiano snc (Partita IVA 01185720529)

**VISTA**

- la Sentenza di Fallimento pronunciata dal Tribunale di Siena in data 27.05.2016;
- il programma di liquidazione;
- la perizia di stima in atti redatta dall'Ing. Alessio Parrini;

**DISPONE**

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

**LOTTO UNO:** Diritto di piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso negozio posta in Comune di Sinalunga, Via Casalpiano snc.

L'immobile fa parte di più ampio fabbricato, composto da cinque unità immobiliari e costituito da un piano fuori terra dove sono collocati i vari fondi commerciali, in cemento armato con pannelli di tamponamento. A servizio del fabbricato è presente una area condominiale (bene comune non censibile) necessaria per accedere alle unità immobiliari e adibita a parcheggio delle autovetture. Le aree a comune si presentano in buone condizioni di conservazione anche se in alcune parti sono necessari dei piccoli interventi di manutenzione straordinaria; nello specifico è necessario consolidare alcune parti della pavimentazione condominiale che a causa del ripetuto passaggio di autovetture risulta disconnesso.

L'unità immobiliare presenta una superficie calpestabile di mq. 145 ed attualmente è adibita alla vendita di prodotti alimentari e ristorante. L'immobile si presenta diviso in due parti:

- Negozio: superficie di 50 mq con un ingresso sul lato nord-est e l'altro sul lato sud-est. Sono presenti due vetrine sul lato sud-est e una sul lato sud-ovest. Gli infissi sono in alluminio con vetri antisfondamento senza oscuramenti. La pavimentazione è costituita da mattonelle in monocottura e gres ceramico. Le tramezzature interne sono in muratura di laterizio, gli intonaci interni sono di tipo civile.
- Sala da pranzo: superficie di 29,5 mq con un ingresso sul lato sud-est. Gli infissi sono in alluminio

con vetri antisfondamento senza oscuramenti. La pavimentazione è costituita da mattonelle in monocottura e gres ceramico. Le tramezzature interne sono in muratura di laterizio, gli intonaci interni sono di tipo civile.

- Bagno clienti: superficie di 5,5 mq dotato di antibagno da cui si accede dalla sala pranzo
- Cucina: superficie di 18 mq
- Retro: superficie di 42 mq in cui è presente un wc di servizio.

Nella sola parte di negozio è presente un impianto di climatizzazione con due split interni e macchina frigorifero esterna (marca Syntek climatizzatori). Tali macchine fanno parte della dotazione dell'immobile.

A corredo del lotto sono presenti i seguenti beni mobili:

- Banco frigo Costan modello EC 15 anno 2006
- n. 2 retrobanchi in alluminio
- n. 3 vetrine frigo murali marca Costan Srl
- Affettatrice professionale marca Manconi C. Srl modello 350 IK anno 2006
- Mobile espositivo in legno

Tali beni realizzati su misura per il tipo di attività a cui l'immobile è destinato e vista la loro vetustà fanno parte della dotazione e dell'immobile.

Per la generazione di acqua calda sanitaria è presente uno scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'impianto idraulico è di tipo tradizionale.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti sopra citati.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga al Foglio 52, particella 1160 subalterno 2 (Cat. C/1, classe 6, consistenza 128 mq, rendita € 1.381,63) e in quota parte l'area condominiale censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga al Foglio 51, particella 1160 subalterno 1 (bene comune non censibile).

Dal punto di vista catastale, urbanistico ed edilizio l'immobile è stato costruito in forza di permesso a costruire n. 4 del 23.01.2007 e successiva variante in corso d'opera e si evidenzia che sono presenti difformità urbanistiche sulle parti condominiali in quanto è stato chiuso con delle strutture non amovibili il passaggio pedonale tra i due blocchi dell'edificio, come risulta dalla perizia in atti.

Attualmente l'unità immobiliare risulta locata con contratto di locazione datato 21.09.2016 con durata di 6+6 anni.

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

PREZZO BASE: **€ 163.815,00 (euro centosessantatremilaottocentoquindici/00)**

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

**LOTTO QUATTRO:** Diritto di piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso negozio posta

in Comune di Sinalunga, Via Pasquale Moscadelli snc.

L'immobile fa parte di più ampio fabbricato, composto da cinque unità immobiliari e costituito da un piano fuori terra dove sono collocati i vari fondi commerciali, in cemento armato con pannelli di tamponamento. A servizio del fabbricato è presente una area condominiale (bene comune non censibile) necessaria per accedere alle unità immobiliari e adibita a parcheggio delle autovetture. Le aree a comune si presentano in buone condizioni di conservazione anche se in alcune parti sono necessari dei piccoli interventi di manutenzione straordinaria; nello specifico è necessario consolidare alcune parti della pavimentazione condominiale che a causa del ripetuto passaggio di autovetture risulta disconnesso.

L'unità immobiliare presenta una superficie calpestabile di mq 95,5 ed attualmente è predisposta per ospitare una pescheria. L'immobile si presenta diviso in due parti:

- Negozio: superficie di mq 51 con doppio ingresso uno sul lato sud-est e l'altro su quello nord-est.

La zona negozio si presenta ben illuminata in quanto dotata di ampie vetrate sul lato sud-est e nord-est. Sul lato sud-est è presente un wc con antibagno con superficie complessiva di 4,5 mq. Gli infissi sono in alluminio con vetri antisfondamento senza oscuramenti. La pavimentazione è costituita da mattonelle in monocottura e gres ceramico. Le tramezzature interne sono in muratura di laterizio, gli intonaci interni sono di tipo civile.

- Retro negozio: superficie di 40 mq dove è presente la predisposizione per una cucina (17.5 mq), un magazzino e un WC. Il lato nord-ovest e sud-ovest confinano rispettivamente con il subalterno 10 e 7. La pavimentazione è costituita da mattonelle in monocottura e gres ceramico. Le tramezzature interne sono in muratura di laterizio, gli intonaci interni sono di tipo civile.

È presente la predisposizione per un impianto di climatizzazione con split interni e macchina frigorifera esterna.

All'interno dell'immobile è presente un banco frigo per uso alimentare della lunghezza di 8 metri, una cella frigo e una cappa aspirante professionale.

Tali beni realizzati su misura per il tipo di attività a cui l'immobile è destinato e vista la loro vetustà fanno parte della dotazione e dell'immobile.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, l'impianto idraulico è di tipo tradizionale.

Sono disponibili le dichiarazioni di conformità per gli impianti idrico-sanitario mentre non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga al Foglio 52, particella 1160 subalterno 9 (Cat. C/1, classe 7, consistenza 79 mq, rendita € 995,52) e in quota parte l'area condominiale censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga al Foglio 51, particella 1160 subalterno 1 (bene comune non censibile).

Dal punto di vista catastale, urbanistico ed edilizio l'immobile è stato costruito in forza di permesso

a costruire n. 4 del 23.01.2007 e successiva variante in corso d'opera e si evidenzia che sono presenti difformità urbanistiche sulle parti condominiali in quanto è stato chiuso con delle strutture non amovibili il passaggio pedonale tra i due blocchi dell'edificio, come risulta dalla perizia in atti. Attualmente l'unità immobiliare risulta libera.

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

PREZZO BASE: **€ 103.680,00 (euro centotremilaseicentottanta/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 **10 febbraio 2027 ore 17.00** presso gli uffici dell'Istituto di Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo e Siena (d'ora in avanti, IVG) ubicati in Monteriggioni (SI), Frazione San Martino, Via del Pozzo, 1 (tel. 0577 318111; fax 0577 318120; p.e.c. ivg.ar.si.@pec.giustiziaivg.it).

**DETERMINA**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

**1)** Le offerte di acquisto, corredate di **marca da bollo da 16,00 euro**, redatte in unico originale ed in lingua italiana, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore in Siena, Viale P. Toselli 94, **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 priori.linda@gmail.com;

**2)** Chiunque, tranne il soggetto fallito, potrà fare offerte di acquisto. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art.579 c.p.c. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Curatore Fallimentare non oltre tre giorni successivi all'aggiudicazione;

**3)** All'esterno della busta dovranno essere indicate soltanto:

**a** - le generalità di chi presenta la busta stessa, che potrà anche essere persona diversa dall'offerente;

**b** - il riferimento della procedura (Fallimento Senalonga Srl – n. 27/2016 R.G. FALL.);

**c** - il nome del Curatore Fallimentare (Dott.ssa Linda Priori);

**d** - la data di esame delle offerte;

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

**4)** All'interno della busta dovrà essere inserita l'offerta, la quale dovrà contenere:

**a** - l'indicazione del numero della procedura e dello specifico lotto per cui viene fatta l'offerta;

**b** - il cognome, il nome, la data ed il luogo di nascita, il codice fiscale, la residenza anagrafica, lo stato civile ed un recapito telefonico del soggetto al quale andrà intestato il bene (non sarà possibile

intestare l'immobile a soggetto diverso da colui il quale sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori in quanto esercenti la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare, il cui provvedimento dovrà essere allegato;

Se l'offerente agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese, all'offerta dovrà venire allegata una visura rilasciata dalla camera di commercio in data non superiore a trenta giorni 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 vdesunti dal presente avviso);

**d** - l'indicazione del prezzo offerto;

**e** - il termine per effettuare il saldo del prezzo e delle spese accessorie, **che non potrà essere superiore a giorni centoventi**, decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria; in difetto di tale indicazione, tale termine sarà automaticamente considerato di giorni centoventi, decorrenti come sopra;

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

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

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

**i** - assegno circolare non trasferibile (cui è equiparato il vaglia postale non trasferibile, riconoscibile per il colore rosa) intestato come segue: **"Fallimento Senalonga Srl n. 27/2016 R.G. FALL."**, di ammontare pari ad almeno il **10% del prezzo offerto** e ciò a titolo di cauzione;

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

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

**n** - l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di

finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;

Si precisa che, in caso di offerta congiunta sottoscritta da più soggetti, la stessa dovrà contenere la precisa indicazione della misura delle quote dei diritti che ciascun offerente intende acquistare e gli stessi dovranno essere tutti presenti il giorno della vendita: qualora questo non fosse possibile dovrà essere presentata procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che partecipa alla vendita ed effettua i rilanci.

**Modalità di presentazione dell'offerta in via telematica**

**Formazione e trasmissione dell'offerta.**

L'offerta andrà trasmessa entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

L'offerta potrà venire formulata personalmente dall'offerente persona fisica personalmente o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art.579 c.p.c. (la riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Curatore Fallimentare non oltre tre giorni successivi all'aggiudicazione), 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 (Fallimento Senalonga Srl – n. 27/2016 FALL.);
- i dati identificativi delle porzioni immobiliari (e dell'eventuale lotto);
- l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello de 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;
- 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 persona fisica o dell'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese;
- copia di eventuale altro documento dal quale risulti l'indicazione del codice fiscale dell'offerente persona fisica o dell'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese;

- visura rilasciata dalla camera di commercio in data non superiore a trenta giorni precedenti al deposito dell'offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso, con estratto della Delibera dell'Organo competente;
- copia della contabile del bonifico bancario effettuato sul conto del Fallimento
IBAN **IT34T0707514201000000032053** – Banca Centro
per l'importo della cauzione pari ad almeno **il 10% del prezzo offerto**;
L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.
Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta.

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

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

**Svolgimento delle operazioni di vendita**

Nel luogo, nel giorno ed all'ora indicate in premessa il sottoscritto Curatore, prima di ogni altro adempimento, si collegherà al sito della vendita facendo uso delle credenziali che gli saranno state previamente comunicate dal gestore della vendita.
Una volta collegatosi al sito della vendita il Curatore procederà alla compilazione dei campi indicati dal sistema, nell'ordine ivi indicato.
Procederà così, anzitutto, alla verifica delle offerte pervenute, sia in via telematica, sia in via cartacea ed all'annotazione di queste ultime sul sito, previa apertura delle buste e verifica del contenuto delle medesime.
Si precisa che l'offerta presentata è irrevocabile e che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia (o, in caso di offerta telematica, non si colleghi al sito della vendita) nel giorno ed all'ora fissate per l'esperimento.
Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida:

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

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

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

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

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

1) a colui che abbia depositato la somma di maggior ammontare, a titolo di cauzione;

2) a parità di cauzioni, a colui che abbia indicato il termine più breve per il saldo del prezzo;

3) a parità di cauzioni e di termini indicati per il saldo del prezzo, a colui che abbia depositato per primo l’offerta.

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

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

Si precisa che non saranno ritenute efficaci, ai sensi di quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., le offerte:
- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori all’ammontare del prezzo base d’asta indicato nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dal sottoscritto Curatore sulla scorta del file in formato .doc che verrà generato dal sito della vendita al termine delle operazioni e che, una volta chiuso, verrà salvato in formato .pdf a cura dello stesso Curatore per il deposito in PCT.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In caso di accettazione dell'unica offerta valida presentata, oppure, qualora si procedesse alla gara, di accettazione della proposta vincitrice, una volta ottenuta l'autorizzazione degli organi della procedura a norma dei punti che precedono, il Curatore Fallimentare ne darà comunicazione via pec, o mediante altro mezzo idoneo, al provvisorio aggiudicatario.

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

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

Il pagamento dovrà avvenire entro il termine stabilito mediante uno o più assegni circolari non trasferibili da consegnare al Curatore Fallimentare oppure tramite bonifico bancario sul c/c della procedura secondo le modalità che il Curatore stesso andrà ad indicare.

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

Il trasferimento dell'immobile aggiudicato è subordinato al tempestivo ed integrale pagamento del prezzo, delle spese accessorie e del compenso per le attività ausiliarie di assistenza alla liquidazione.

In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, verrà dichiarata la sua decadenza e la cauzione versata sarà incamerata dalla procedura fallimentare a titolo di multa.

Riscosso il saldo del prezzo e delle spese, il Curatore convocherà l'aggiudicatario per la conclusion del contratto di compravendita dinanzi al Notaio scelto dal Curatore stesso; il contratto avrà ad oggetto il trasferimento immediato della proprietà dell'immobile per cui è stata presentata offerta.

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

**Condizioni di carattere generale**

L'offerta regolarmente depositata è irrevocabile.

La vendita è a corpo e non a misura.

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

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, di difformità, o mancanza di qualità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo

a riduzione del prezzo, né a risarcimento del danno, né a risoluzione del contratto.

La descrizione e lo stato dell'immobile è attualizzato alla data della perizia.

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

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

**PUBBLICITA' LEGALE**

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

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

**VISITA DELL'IMMOBILE**

Eventuali richieste di visita degli immobili finalizzate alla valutazione dell'acquisto potranno essere inoltrate all'IVG tramite il sito internet www.giustiziaivg.it (cliccando sul tasto "prenota visita" nella scheda dell'immobile di riferimento), oppure per il tramite del PVP nella scheda dedicata.

Il medesimo istituto provvederà gratuitamente all'accompagnamento del richiedente sul posto.

Siena, lì 23 novembre 2026

**IL CURATORE FALLIMENTARE**

