

TRIBUNALE DI SIENA

Invito ad offerta migliorativa

Fallimento: **Casa Toscana S.r.l. in liquidazione**

n° R.G. Fall.: **400013/2013**

Giudice Delegato: **Dott. Gianmarco Marinai**

Curatore Fallimentare: **Dott.ssa Lavinia Linguanti**

La sottoscritta Dott.ssa Lavinia Linguanti, con studio in Siena, Strada di Monastero Basso n. 37 (p.e.c. fl3.2013montepulciano@pecfallimenti.it, mail: lavinialinguanti@gmail.com, Cod. Fisc. LNGLVN87A59I726F), quale curatore fallimentare della Casa Toscana S.r.l. in liquidazione, con sede legale in Sinalunga (SI), Fraz. Rigomagno Scalo (codice fiscale e partita iva 05241090488),

VISTA

- la Sentenza di fallimento pronunciata dal Tribunale di Siena in data 18/11/2013;
- l'approvazione del programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. e delle successive modifiche;
- la relazione peritale agli atti a firma dell'esperto stimatore Ing. Nicolò Molinari, redatta in data 19.12.2024 (All. 1) e successive integrazioni (All. 2, 3 e 4);
- il contratto di affitto d'azienda in data 11.04.2014, a rogito Notaio dott.ssa Laura Piffaretti di Lecco, rep. n. 451/racc. n. 306, registrato a Lecco il 16.04.2014 al n. 2363 Serie 1T, come successivamente integrato e modificato con le scritture del 16.05.2014, del 18.06.2014 (autorizzata dal Giudice Delegato in data 21.07.2014) e del 28.11.2014, con cui il Fallimento ha concesso in affitto a società terza l'azienda esercitata in Sinalunga (SI), Fraz. Rigomagno Scalo, identificata dal nome e marchio "Casa Toscana";
- l'autorizzazione rilasciata in data 23/07/2026 dal Giudice Delegato della Procedura ad esperire il tentativo di vendita con "invito ad offerta migliorativa" rispetto all'offerta irrevocabile ricevuta

- PREMESSO

- che ha ricevuto, offerta irrevocabile per l'acquisto del seguente lotto:

LOTTO UNICO: Diritto di piena ed intera proprietà di complesso aziendale, con destinazione a salumificio, posto in Comune di Sinalunga (SI), presso la località Rigomagno Scalo,

costituito da vari corpi di fabbrica ed alcuni terreni posti in adiacenza ai piazzali di manovra presenti e recintati, distinto in tre blocchi: blocco produttivo (comprese le aree tecniche), blocco magazzini e blocco uffici e spogliatoi.

Il blocco produttivo si sviluppa su tre livelli: al piano terra, su una superficie di 3.170 mq, trovano luogo ricevimento carni, ricevimento materiali da imballo, spedizione, celle a temperatura positiva e negativa, locali di preparazione impasti, celle di asciugamento e stagionatura, locale salatura prosciutti crudi, reparto affettatura e confezionamento, magazzino prodotti sussidiari; al primo piano, su 915 mq, celle di stagionatura prosciutti crudi e zone tecniche (centrale frigorifera e UTA); tra i due livelli una zona tecnica di 115 mq. Il blocco uffici/spogliatoi (mq 448,58) e il blocco magazzini (mq 802,62, di cui circa un quarto esistente e tre quarti crollato) si sviluppano su un solo piano.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga al Foglio 13, particella 267, subalterno 13 (Cat. D/8, rendita € 3.630,00) e subalterno 16 (Cat. D/8, rendita € 34.128,00), ed al

Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 20, con le particelle 10, 12, 20, 21, 22, 23, 25, 146, 148, 227, 289, 293 e 346.

L'azienda comprende altresì tutti gli impianti, macchinari, attrezzature, autorizzazioni, licenze, certificazioni e marchi facenti parte del compendio aziendale già oggetto del contratto di affitto, nella consistenza che l'azienda avrà al momento della stipulazione dell'atto di trasferimento.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma del suddetto Ing. Nicolò e successive integrazioni, alle quali espressamente si rimanda e da considerarsi parti integranti del presente avviso.

Si evidenzia che il lotto è gravato dal contratto di affitto d'azienda sopra citato, tuttora in corso per proroghe successive di trenta giorni in trenta giorni sino alla vendita dell'azienda; ai sensi dell'art. 12 del predetto contratto, è riconosciuto al conduttore il diritto di prelazione per l'acquisto dell'azienda affittata, esercitabile con le modalità di cui al successivo paragrafo "Diritto di prelazione".

- che con la proposta avanzata alla Procedura, l'offerente ha manifestato la disponibilità a rendersi acquirente del suddetto lotto offrendo il seguente prezzo, oltre imposte, se dovute e oneri aggiuntivi:

- LOTTO UNICO: € 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila/00), di cui € 1.500.000,00 imputati al compendio immobiliare, corredata da cauzione di € 180.000,00;

- che tale proposta è stata ricevuta dagli organi della Procedura alla luce del programma di liquidazione e della successiva autorizzazione ad esperire il tentativo di vendita con invito ad offerte migliorative ai seguenti valori: prezzo base Euro 1.800.000,00, offerta minima Euro 1.800.000,00;

- che, in relazione al medesimo lotto, in forza degli accordi intercorsi tra la Procedura ed il conduttore relativi al contratto di affitto d'azienda, risultano maturati in favore della predetta società i seguenti importi, da corrispondersi in aggiunta al prezzo di aggiudicazione nella sola ipotesi di aggiudicazione a soggetto diverso dal conduttore :

Voce	Importo	Fonte / riferimento
Interventi straordinari di rimessa in esercizio degli impianti danneggiati dall'evento alluvionale dell'ottobre 2013	€ 138.000,00	Scrittura privata 16.05.2014, artt. 2 e 3.1 lett. a)
Ulteriori interventi di manutenzione straordinaria sui macchinari (impastatrici, insaccatrici, forno, confezionatrici, ecc.)	€ 52.900,00	Istanza 04.06.2014 e provvedimento del G.D. del 06.06.2014, preventivo C.E.S. Srl n. 14/1345
Quota-parte delle spese di rinnovo dei marchi registrati facenti parte del compendio aziendale	€ 22.746,78	Istanza 03.11.2014, provvedimento del G.D. del 10.11.2014, scrittura transattiva del 28.11.2014
Spese per l'adeguamento dello stabilimento oggetto di successiva autorizzazione del Giudice Delegato	€ 21.334,00	Proposta di accordo punto 5.b) — misura raddoppiata rispetto al caso di aggiudicazione in favore del conduttore (€ 10.667,00)
TOTALE ONERI AGGIUNTIVI	€ 234.980,78	

Detti importi, da ritenersi sopra elencati in via esaustiva e tassativa, pari a complessivi € 234.980,78 oltre IVA se dovuta, sono aggiuntivi rispetto al prezzo di aggiudicazione offerto dal terzo aggiudicatario e non sono in alcun modo dedotti dal medesimo né anticipati dalla Procedura con il ricavato della vendita.

Qualora l'aggiudicazione avvenga invece in favore del conduttore, i medesimi importi sono già ricompresi, mediante deduzione e compensazione, nel prezzo di € 1.800.000,00 dalla stessa offerto.

In ordine ai marchi concessi in uso all'affittuario, ed in particolare ai costi degli eventuali rinnovi degli stessi scadenti da oggi e sino al termine di scadenza del versamento del saldo prezzo, verrà operato un conguaglio in favore dell'affittuaria in prossimità della citata scadenza del versamento del saldo prezzo, da effettuarsi secondo i criteri di ripartizione già previsti nel contratto di affitto di azienda e successive integrazioni.

Tenuto conto di quanto in premessa,

INVITA

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

DETERMINA

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

1) Le offerte di acquisto, corredate di marca da bollo da 16,00 euro, redatte in unico originale ed in lingua italiana, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore in Siena, Strada di Monastero Basso n. 37, 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 lavinialinguanti@gmail.com;

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

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

- a - le generalità di chi presenta la busta stessa, che potrà anche essere persona diversa dall'offerente;
- b - il riferimento della procedura (Tribunale di Siena – n. 400013/2013 R.G. FALL.);
- c - il nome del Curatore Fallimentare (Dott.ssa Lavinia Linguanti);
- d - la data di esame delle offerte;

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

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

- a - l'indicazione del numero della procedura e dello specifico lotto per cui viene fatta l'offerta;
- b - il cognome, il nome, la data ed il luogo di nascita, il codice fiscale, la residenza anagrafica, lo stato civile ed un recapito telefonico del soggetto al quale andrà intestato il bene (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui il quale sottoscrive l'offerta);

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

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

Se l'offerente agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese, all'offerta dovrà venire allegata una visura rilasciata dalla camera di commercio in data non superiore a trenta giorni precedenti al deposito dell'offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso;

Se l'offerente è soggetto di diritto straniero, i documenti certificativi del potere di rappresentanza legale dovranno essere accompagnati, a pena di inefficacia, da traduzione asseverata in lingua italiana;

- c - i dati identificativi dell'azienda per la quale l'offerta è proposta;
- d - l'indicazione del prezzo offerto il quale dovrà essere superiore a quello dell'offerta irrevocabile siccome indicata nel presente invito ad offerta migliorativa, oltre alla espressa dichiarazione di conoscenza ed accettazione degli oneri aggiuntivi di cui in premessa (€ 234.980,78, oltre IVA se dovuta), dovuti in aggiunta al prezzo offerto qualora l'aggiudicazione avvenga in favore di soggetto diverso dal conduttore;
- e - il termine per effettuare il saldo del prezzo e delle spese accessorie, **che non potrà essere superiore a giorni settanta**, decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria; in difetto di tale indicazione, tale termine sarà automaticamente considerato di giorni centoventi, decorrenti come sopra;
- f - la dichiarazione espressa e sottoscritta di aver dato attenta e piena lettura del presente avviso, della relazione di stima, del contratto di affitto e delle relative scritture integrative e modificative, e di conoscere lo stato dell'immobile e dell'azienda;
- 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 - assegno circolare non trasferibile (cui è equiparato il vaglia postale non trasferibile, riconoscibile per il colore rosa) intestato come segue: "Fallimento Casa Toscana Srl in liq. n. 400013/2013 Trib. Siena", 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 andrà trasmessa entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

L'offerta potrà venire formulata personalmente dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica (od ente), ovvero da avvocato previamente munito di procura notarile speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c., tramite modulo Ministeriale del Portale delle Vendite Pubbliche al quale verrete reindirizzati dal sito Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>, previo collegamento ed accesso gratuito al sito, selezionando il lotto di interesse, cliccando sul comando "Iscriviti alla vendita", e versando dopo la compilazione dell'offerta sia la cauzione, sia l'imposta di bollo.

Si avvisa che non è ammesso il deposito di più offerte telematiche per uno stesso lotto, da parte di un unico soggetto, per conto di più soggetti diversi.

Si precisa che per il deposito dell'offerta telematica l'interessato dovrà dotarsi preventivamente di firma digitale e di PEC; si raccomanda altresì di iniziare le operazioni di deposito telematico con largo anticipo rispetto al termine indicato per il deposito delle offerte.

Si avvisa che, una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o revocare l'offerta e la documentazione allegata, le quali verranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

Si avvisa, altresì, che il bonifico della cauzione dovrà venire effettuato con anticipo sufficiente a consentire che entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte (ossia entro le ore 12:00 del giorno precedente l'esperimento) il medesimo bonifico risulti accreditato sul conto corrente della procedura; in difetto dell'accredito nei termini ora precisati, la relativa offerta verrà dichiarata inammissibile.

Si suggerisce di verificare preliminarmente presso il proprio istituto bancario i tempi necessari all'accredito.

Contenuto dell'offerta e relativi allegati

L'offerta dovrà indicare tutti i dati richiesti dal modulo che verrà generato dal sito Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/> all'esito dell'iscrizione alla vendita e, comunque, quelli di seguito indicati:

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile (in caso di coniugio con indicazione anche del relativo regime patrimoniale), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile;
- il riferimento della procedura (Tribunale di Siena – n. 400013/2013 R.G. FALL.);
- i dati identificativi delle porzioni immobiliari (e dell'eventuale lotto);
- l'ammontare del prezzo offerto, il quale dovrà essere superiore a quello dell'offerta irrevocabile siccome indicata nel presente invito ad offerta migliorativa;

il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché **non superiore a giorni settanta** dalla data dell'aggiudicazione provvisoria;

- l'espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e delle successive integrazioni 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 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 Casa Toscana Srl in liq. n. 400013/2013

IBAN: IT13F0885125601000000902382

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.

APERTURA DELLE BUSTE

Scaduto il termine per il deposito delle offerte migliorative come sopra indicato, il Curatore **in data 02/10/2026 alle ore 10,00**, quale giorno fissato per l'esame delle offerte presso gli uffici dell'Istituto di Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo e Siena ubicati in Monteriggioni, Via del Pozzo n. 1 (tel. 0577 318111; fax 0577 318120; p.e.c. ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it), procederà ad aprire i plichi ricevuti in presenza degli offerenti, i quali dovranno necessariamente presentarsi personalmente muniti di documento di riconoscimento in corso di validità, oppure a mezzo di mandatario munito di procura speciale, o tramite avvocato regolarmente iscritto all'albo per persona da nominare ex artt. 579-583 c.p.c..

L'offerta regolarmente presentata è irrevocabile e pertanto, di essa si terrà conto anche qualora l'offerente non si presentasse alla data fissata per la vendita.

Il Curatore Fallimentare verificherà la regolarità del contenuto dei plichi e redigerà processo verbale.

Diritto di prelazione

Qualora all'esito della presente procedura si verifichi l'aggiudicazione provvisoria in favore di terzi diversi dal conduttore, quest'ultimo potrà esercitare il diritto di prelazione di cui all'art. 12 del contratto di affitto offrendo condizioni non inferiori a quelle comunicate, entro il termine di sessanta (60) giorni dal ricevimento della comunicazione, mediante lettera raccomandata a/r ovvero posta elettronica certificata.

Esame delle offerte ed eventuale gara fra gli offerenti

Qualora non siano pervenute offerte migliorative, il Curatore procederà all'assegnazione del bene all'offerente alle condizioni della propria offerta irrevocabile.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto Curatore procederà immediatamente, sulla base dell'offerta più alta, a gara telematica mista, alla quale potranno partecipare sia gli offerenti fisici, sia quelli telematici, con rilanci nella misura minima di € 10.000,00 e con tempo massimo per ciascun rilancio di sessanta secondi.

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

Il bene verrà aggiudicato provvisoriamente all'offerente che avrà formulato l'offerta in aumento più alta, senza che a tale offerta sia seguito ulteriore rilancio nel termine di sessanta secondi; in caso di aggiudicazione provvisoria in favore di terzi, entro i successivi quindici giorni il curatore ne darà notizia a mezzo pec all'avente diritto alla prelazione, la quale potrà essere esercitata nei tempi e nei modi di cui all'art. 12 del contratto di affitto di azienda.

Qualora, invece, durante la gara nessun offerente formulasse rilanci e l'ammontare delle offerte migliorative 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 non superiori all'ammontare dell'offerta irrevocabile di acquisto indicata nel presente invito ad offerta migliorativa;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dal sottoscritto 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 (informando contestualmente il Giudice Delegato) riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

Pagamento del saldo prezzo e conclusione del contratto di compravendita

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

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

Qualora l'aggiudicatario sia soggetto diverso dal conduttore, entro il medesimo termine di 70 (settanta) giorni dovranno altresì essere corrisposti gli oneri aggiuntivi di cui in premessa (€ 234.980,78, oltre IVA se dovuta), che la Procedura provvederà a versare al conduttore dell'affitto d'azienda in prededuzione entro 30 (trenta) giorni dall'incasso.

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, degli oneri aggiuntivi e delle spese accessorie

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di trasferimento ivi compresi gli oneri notarili e le spese fiscali accessorie, escluso il compenso in favore dell'IVG.

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, degli oneri aggiuntivi e delle spese, il Curatore convocherà l'aggiudicatario per la conclusione del contratto di compravendita dinanzi ad un Notaio scelto dall'aggiudicatario in ogni caso con preferenza all'interno del circondario del Tribunale di Siena; il contratto avrà ad oggetto il trasferimento immediato della proprietà dell'azienda 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 relative ai diritti di prelazione e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di aggiudicazione, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

Condizioni di carattere generale

L'offerta regolarmente depositata è irrevocabile.

La vendita è a corpo e non a misura.

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

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

La descrizione e lo stato dell'azienda 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 alla Curatrice tramite richiesta a mezzo posta elettronica certificata f13.2013montepulciano@pecfallimenti.it

Siena, lì 27 luglio 2026

IL CURATORE FALLIMENTARE

Dott.ssa Lavinia Linguanti

