

Tribunale di Siena

Avviso di vendita

Il dott. Raffaele Stanzone, con studio in Siena, viale Camillo Benso conte di Cavour, 122, telefono 0577328373, posta elettronica rstanzi@tin.it, PEC: raffaele.stanzione@commercialistisiena.it, nella sua duplice qualità di

a) curatore del fallimento rubricato *sub* n. 35/2013 R.F. del tribunale intestato, giudice delegato dottoressa Marta Dell'Unto, visti l'articolo 107 del Regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, nonché gli articoli 569 e 587 del Codice di procedura civile, in adempimento a quanto previsto nel programma di liquidazione e nei supplementi al medesimo, siccome approvati dal comitato dei creditori ed autorizzato dal giudice al compimento degli atti conformi;

b) mandatario con rappresentanza di Marchesi Frescobaldi società agricola s.r.l., giusta procura speciale rilasciata in data 18 gennaio 2023 da Frescobaldi Franceschi Marini Lamberto, nato il 27 giugno 1963 a Firenze e domiciliato per la carica in Firenze, via Santo Spirito, 11, nella sua qualità di presidente del consiglio d'amministrazione e legale rappresentante *pro tempore* della ridetta società, con sede legale in Firenze, via Santo Spirito, 11, codice fiscale 01770300489 ed in forza dei poteri allo stesso conferiti da statuto, nonché in esecuzione della delibera resa il 18 dicembre 2020 dal consiglio d'amministrazione in data 18 dicembre 2020, con scrittura privata le cui sottoscrizioni sono state autenticate dal notaio, dottor Riccardo Coppini di Siena in data 18 gennaio 2023

dispone

la vendita telematica, con modalità sincrona mista, dei beni di seguito descritti.

Lotto 1 (o Castello):

diritti di piena proprietà su fabbricati di origine medievale comprensivi di quattro abitazioni di tipo civile, abitazione di tipo economico, abitazione in villa, due uffici, due cappelle non destinate all'esercizio pubblico del culto, tredici magazzini, tre autorimesse, due opifici, piscina, sette unità in corso di definizione e lastrico solare, il tutto ubicato a Gaiole in Chianti, località San Donato in Perano e censito al catasto dei fabbricati del predetto comune al foglio 4, particella 23 (categoria B/7, rendita euro 14,70); al foglio 11, particella 21, subalterni 2 § 85 (categoria B/7, rendita euro 136,80), 28 (categoria D/1, rendita euro 272,00), 29 (categoria D/1, rendita euro 600,00), 55 § 56 (categoria D/6, rendita euro 1.030,00), 59 § 60 (categoria F/5), 67 (categoria C/2, rendita euro 85,94), 80 (categoria C/2, rendita euro 2,69), 81 (categoria C/2, rendita euro 3,36), 83 (categoria C/2, rendita euro 6,71), 84 (categoria C/2, rendita euro 1,34), 92 (categoria C/2, rendita euro 19,01), 93 (categoria C/2, rendita euro 4,13), 94 (categoria C/2, rendita euro 20,81), 95 (categoria C/2,

rendita euro 4,03), 96 (categoria C/6, rendita euro 38,73), 97 (categoria C/6, rendita euro 41,83), 98 (categoria C/6, rendita euro 41,83), 101 (categoria C/2, rendita euro 33,52), 102 (categoria C/2, rendita euro 18,13), 104 (categoria F/4), 105 (categoria F/4), 106 (categoria F/4), 107 (categoria F/4), 108 (categoria F/4), 109 (categoria F/4), 110 (categoria F/4), 111 (categoria A/2, rendita euro 511,29), 112 (categoria A/2, rendita euro 511,29), 113 (categoria A/10, rendita euro 336,99), 114 (categoria C/2, rendita euro 77,21), 115 (categoria A/8, rendita euro 1.903,14), 117 (categoria A/10, rendita euro 3.819,20), 118 (categoria A/3, rendita euro 268,56), 119 (categoria A/2, rendita euro 557,77), 120 (categoria A/2, rendita euro 650,84) e 121 (categoria C/2, rendita euro 70,24).

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico sussistono difformità, talune non sanabili e talaltre sanabili, con una spesa quantificata nella somma di euro 114.900,00 e già decurtata dal prezzo.

Porzione del compendio è riguardata da trascrizione di domande giudiziali volte a conseguire l'accertamento del diritto dei proprietari confinanti all'uso della piscina, nonché dell'esistenza in loro favore di servitù di approvvigionamento idrico (i relativi giudizi - rubricati, rispettivamente, ai numeri 2013/2015 e 2386/2015 R.G. del tribunale di Siena - sono oggi riuniti e pendenti avanti al tribunale di Siena).

Nel lotto sono compresi 117 beni mobili (macchinari, impianti, arredamento ed attrezzatura per l'ufficio, arredamento ed attrezzatura per ristorazione e *catering*, arredamento ed ambientazione, in parte di antiquariato), individuati e periziati nella relazione redatta il 25 gennaio 2017 dall'esperto, dott. Andrea Petreni.

Il compendio è libero da persone.

Il tutto come meglio descritto nelle relazioni redatte dall'arch. Marco Cecchi (rubricate: "*Relazione di stima degli immobili della società*" del 18 gennaio 2013, "*Relazione sullo stato di manutenzione degli immobili*" del 4 marzo 2014 e "*Aggiornamento della stima degli immobili*" del 9 ottobre 2014), nonché nella relazione rubricata "*Consulenza tecnica di ufficio*", depositata il 10 luglio 2017 dal cav. dott. Luciano Boanini e dall'arch. Massimiliano Rianna.

I suddetti documenti tutti, ai quali si rinvia, costituiscono, con i relativi allegati, parte integrante del presente avviso di vendita e, in presenza di eventuali divergenze, dovrà ritenersi prevalente quanto evidenziato e rappresentato nella relazione più recente, ossia nella "*Consulenza tecnica di ufficio*" redatta dal cav. dott. Luciano Boanini e dall'arch. Massimiliano Rianna.

Si evidenzia che le relazioni allegate comprendono tutte le porzioni oggi in vendita nonché diverse ed ulteriori, già oggetto di vendite precedenti; in tal senso, con la presentazione dell'offerta l'offerente dà atto di essere informato che oggetto della presente vendita sono soltanto le porzioni di cui agli identificativi catastali elencati nell'odierno avviso e che, prima di formulare l'offerta, ha

esaminato le medesime nel contesto del più ampio contenuto delle relazioni tutte.

Prezzo base: euro 5.400.000,00 (cinquemilioniquattrocentomila/00);

Rilancio minimo: euro 10.000,00 (diecimila/00).

Lotto 2 (o MF):

diritti di piena proprietà su magazzino, fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole e venti terreni estesi per complessivi ha 05.02.52, il tutto ubicato a Gaiole in Chianti, località San Donato in Perano e censito al catasto dei fabbricati del predetto comune al foglio 11, particella 21, subalterni 122 (categoria D/10, rendita euro 803,00) e 123 (categoria C/2, rendita euro 5,37), nonché al catasto dei terreni del medesimo comune al foglio 10, particelle 18 (area rurale, superficie ha 00.40.00), 121 (vigneto, superficie ha 00.30.00, reddito dominicale euro 26,34, reddito agrario euro 16,27), 126 (vigneto, superficie ha 00.87.00, reddito dominicale euro 77,04, reddito agrario euro 47,59), 136 (area rurale, superficie ha 00.00.32), 137 (area rurale, superficie ha 00.00.30), 180 (vigneto, superficie ha 01.11.84, reddito dominicale euro 98,19, reddito agrario euro 60,65), 183 (vigneto, superficie ha 00.10.34, reddito dominicale euro 9,08, reddito agrario euro 5,61), 185 (vigneto, superficie ha 00.59.49, reddito dominicale euro 52,23, reddito agrario euro 32,26), 187 (pascolo, superficie ha 00.01.50, reddito dominicale euro 0,05, reddito agrario euro 0,02); al foglio 11, particelle 28 (uliveto, superficie ha 00.24.40, reddito dominicale euro 3,78, reddito agrario euro 6,30), 97 (uliveto, superficie 01.19.40, reddito dominicale euro 18,50, reddito agrario euro 30,83), 162 (area rurale, superficie ha 00.03.70), 163 (area rurale, superficie ha 00.00.10), 166 (uliveto, superficie ha 00.99.95, reddito dominicale euro 15,49, reddito agrario euro 25,81), 167 (uliveto, superficie ha 00.18.73, reddito dominicale euro 2,90, reddito agrario euro 4,84), 172 (seminativo, superficie ha 00.20.95, reddito dominicale euro 2,70, reddito agrario euro 3,25), 173 (seminativo, superficie ha 00.05.70, reddito dominicale euro 0,74, reddito agrario euro 0,88), 185 (relitto stradale, superficie ha 00.34.55), 178 (uliveto, superficie ha 00.25.28, reddito dominicale euro 3,92, reddito agrario euro 6,53), 180 (uliveto, superficie ha 00.50.90, reddito dominicale euro 23,38, reddito agrario euro 38,97).

Il tutto come meglio descritto nella *“Perizia di stima di porzione dei beni immobili e terreni della MARCHESI FRESCOBALDI SOCIETÀ AGRICOLA S.R.L. in località San Donato in Perano”* redatta il 17 settembre 2022 dall’agronomo, dott. Alessandro Fonseca; si precisa, quanto ai vigneti, che le viti ivi coltivate non sono oggetto della vendita: le medesime verranno estirpate prima del trasferimento, restando in proprietà della parte venditrice ogni diritto o quota ad esse relativo.

Prezzo base: euro 800.000,00 (ottocentomila/00).

Nota bene: per il presente lotto 2 non è prevista gara né - conseguentemente - la facoltà di effettuare rilanci, bensì soltanto la facoltà, in capo al miglior offerente per il lotto 1, di esercitare opzione con le modalità indicate *infra*.

Fissa

per l'esame delle offerte e l'eventuale gara (entrambe per il solo lotto 1: vedasi *infra*) il giorno 17 aprile, ad ore 15:30 e seguenti, presso la sala telematica dell'istituto vendite giudiziarie (IVG) per il tribunale di Siena, in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo, 1.

preliminarmente

il curatore evidenzia che, per la peculiare natura della presente vendita contestuale:

è possibile presentare offerte per il solo lotto 1;

a colui che sarà risultato migliore offerente sarà attribuita per effetto dell'aggiudicazione medesima la facoltà di esercitare opzione per l'acquisto del lotto 2, il cui prezzo dovrà intendersi incrementato in misura proporzionale al valore di aggiudicazione¹ per ammontare che verrà precisato dal curatore contestualmente all'aggiudicazione provvisoria, dandone atto a verbale;

il miglior offerente potrà esercitare l'opzione bonificando sul conto corrente identificato dal codice IBAN IT09E086737188000000908064 e intestato a MARCHESI FRESCOBALDI SOCIETA' AGRICOLA S.R.L. una somma non inferiore al dieci per cento del prezzo del lotto 2, come precisato dal curatore contestualmente all'aggiudicazione provvisoria del lotto 1;

l'offerente in opzione dovrà trasmettere a questo curatore (esclusivamente a mezzo di PEC) copia dell'ordine di bonifico, unitamente a dichiarazione espressa di volersi avvalere dell'opzione "*come normata in avviso*", entro dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria del lotto 1;

entro i dieci giorni successivi questo curatore quantificherà all'offerente in opzione l'ammontare da versare a titolo di saldo del prezzo e degli oneri² per il lotto 2, i quali dovranno essere versati entro il termine previsto per il saldo del lotto 1;

in caso di mancato saldo del prezzo o degli oneri entro il termine da ultimo indicato l'aggiudicatario si intenderà decaduto dalla facoltà di opzione e quanto da egli versato a titolo di acconto anche per il lotto 2 resterà acquisito alla proprietà a titolo di penale, salvo il risarcimento ulteriore;

in caso di mancato esercizio dell'opzione di acquisto l'aggiudicatario non potrà più avanzare alcuna

¹ Ad esempio: qualora il lotto 1 risultasse aggiudicato al valore di euro 5.500.000 - ossia con un incremento, rispetto al valore d'asta, pari all'1,85% - il prezzo d'acquisto del lotto 2 - rispetto al quale potrà esercitarsi l'opzione - si intenderà incrementato, proporzionalmente, da euro 800.000,00 ad euro 814.800,00 (pari - appunto - all'1,85% in più).

² Fra i quali sono compresi anche i compensi dovuti all'ausiliario IVG, come dettagliati in nota *sub* n. 4 a piè di pagina del presente bando: vedasi *infra*.

pretesa in relazione ai beni che compongono il lotto 2 del presente bando;
in nessun caso l'aggiudicazione del lotto 1 potrà intendersi costitutiva, in favore dell'aggiudicatario, del diritto al trasferimento del medesimo, le relative sorti essendo vincolate al previo esame (anche quanto al lotto 2), approvazione ed autorizzazione da parte degli organi del fallimento;
ai sensi dell'art. 107, co. 4 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 (legge fallimentare), il curatore potrà sospendere la vendita qualora pervenisse offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per il lotto 1 per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto;
nel caso da ultimo menzionato anche l'opzione eventualmente esercitata per l'acquisto del lotto 2 dovrà intendersi revocata e comunque priva di effetti, risultando attribuita nuova facoltà in tal senso in favore di colui che abbia formulato l'offerta migliorativa per il lotto 1;
ai sensi dell'art. 108 della suddetta legge fallimentare il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati e previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito dell'eventuale offerta migliorativa di cui all'art. 107, co. 4, precludere il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore rispetto a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Determina

la seguente disciplina per la presentazione delle offerte, rispetto alla quale le premesse ora esposte in via preliminare debbono considerarsi parte integrante ed essenziale.

L'offerta può essere formulata da persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, oppure da avvocato munito di procura speciale o, ancora, da avvocato per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, co. 3 c.p.c.

Determina

le seguenti modalità per il deposito delle offerte cartacee.

Le offerte d'acquisto in forma cartacea, corredate di marca da bollo da 16,00 euro, redatte in unico originale ed in lingua italiana, dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del curatore (previo appuntamento telefonico da confermare in seguito a mezzo di posta elettronica o PEC) all'indirizzo in epigrafe, a pena di inammissibilità, entro il termine del 14 aprile 2023. Chiunque, tranne il fallito, potrà formulare offerte o personalmente oppure (trattandosi di soggetti diversi da persona fisica) per il tramite del rappresentante legale oppure, ancora, di avvocato munito di procura speciale o di avvocato per persona da nominare, come previsto dall'art. 579 c.p.c.

All'esterno della busta dovranno essere indicati soltanto le generalità di chi deposita la busta (che potrà essere anche persona diversa dall'offerente), il nome ed il cognome del sottoscritto curatore,

dott. Raffaele Stanzone e la data fissata per l'esame delle offerte; nessun'altra indicazione dovrà essere apposta all'esterno della busta.

All'interno della busta dovrà essere inserita l'offerta vera e propria, la quale dovrà indicare, a pena d'inammissibilità:

il numero della procedura;

il cognome, il nome, la data ed il luogo di nascita, il codice fiscale, la residenza anagrafica, lo stato civile, l'indirizzo di posta elettronica ed il numero di telefono del soggetto al quale andrà intestato il lotto (non sarà possibile intestare il lotto a soggetto diverso da colui il quale sottoscrive l'offerta)³;

l'indirizzo e i dati identificativi (catastali) delle unità immobiliari costituenti il lotto 1, come indicati nel presente avviso;

il prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello indicato nel presente avviso;

il termine entro il quale l'offerente effettuerà il saldo del prezzo e degli accessori, il quale non potrà essere superiore a giorni centoventi, decorrenti dal deposito dell'approvazione dell'aggiudicazione da parte degli organi del fallimento; in difetto di tale indicazione, il termine essenziale per il suddetto pagamento s'intenderà di centoventi giorni, fermo il *dies a quo* sopra precisato;

la dichiarazione espressa di aver dato lettura dell'avviso di vendita e delle relazioni di stima e di accettarne il contenuto, nonché di conoscere le unità immobiliari costituenti i beni per i quali viene formulata l'offerta;

copia fotostatica di documento d'identità dell'offerente, purché in corso di validità;

la somma offerta a titolo di cauzione, a mezzo di assegno bancario, circolare e non trasferibile, di ammontare non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, intestato a "*Tribunale di Siena, R.F. 35/2013*";

l'eventuale dichiarazione dell'intenzione di avvalersi di benefici fiscali connessi all'acquisto;

in caso di offerta formulata congiuntamente da più soggetti, la specificazione delle quote di cui gli stessi intendano diventare titolari;

l'impegno irrevocabile, per il caso di aggiudicazione del lotto 1 e di mancato esercizio dell'opzione di acquisto del lotto 2, di costituire a proprie spese, nell'atto di compravendita che verrà stipulato

³ 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 rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare ed allegazione del relativo provvedimento.

Se l'offerente agisce in qualità di legale rappresentante di soggetto iscritto al registro delle imprese, all'offerta andrà allegata visura ordinaria rilasciata dalla camera di commercio in data non risalente oltre tre mesi prima della data fissata per l'esame delle offerte e dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente oppure, in alternativa, procura speciale attributiva in suo favore dei poteri; se l'ente o società sono di diritto straniero, i documenti certificativi del potere di rappresentanza dovranno essere accompagnati da traduzione asseverata in lingua italiana, a pena d'inammissibilità.

dal notaio come disciplinato *infra*, delle seguenti servitù:

- di passo, a carico della porzione censita al foglio 11, particella 21, subalterni 59 e 60 e a favore di quella censita al subalterno 123 della medesima particella, come da percorso rappresentato in planimetria di cui al n. 1 della relazione tecnica redatta il primo giugno 2022 dall'arch. Massimiliano Rianna (allegata e parte integrante del presente avviso);
- carrabile e di passo, a carico della porzione censita al foglio 11, particella 21, subalterno 85 e a favore di quella censita al subalterno 11 della medesima particella, come da percorso rappresentato in planimetria di cui al n. 2 della suddetta relazione tecnica.

Determina

altresì le seguenti modalità per il deposito delle offerte telematiche.

Le offerte andranno trasmesse in via telematica e le relative cauzioni accreditate, entro le ore 12,00 del giorno precedente l'esperimento di vendita, sul conto corrente intestato a "*Curatela fallimento RF 35/2013 Castello Immobiliare srl in liquidazione*" - IBAN IT14K086737188000000008925.

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire per l'esclusivo tramite del portale Internet arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it previo collegamento ed accesso, cliccando su "*Iscriviti alla vendita*" e versando anticipatamente sia la cauzione, sia l'imposta di bollo.

Non è ammesso il deposito di più offerte per un medesimo lotto, da parte di unico soggetto, per conto di più soggetti diversi.

Per il deposito dell'offerta l'interessato dovrà dotarsi di firma digitale e di PEC.

Si raccomanda di iniziare le operazioni di deposito telematico con largo anticipo rispetto al termine indicato per il deposito delle offerte e si avvisa che, una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o revocare l'offerta (e/o i documenti allegati), la quale verrà acquisita dal portale e conservata in modo segreto.

L'offerta dovrà recare tutti i dati richiesti dal modulo generato dal portale all'esito dell'iscrizione alla vendita e andrà sottoscritta digitalmente, 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.

In ogni caso e parimenti a pena d'inammissibilità andranno indicati tutti i dati ed alle medesime andranno allegati tutti i documenti già dettagliati *supra* in relazione alle offerte cartacee.

Anche il pagamento dell'imposta di bollo dovrà avvenire in via telematica, per il tramite del portale Internet pst.giustizia.it e se l'offerta è formulata da più persone, la procura andrà allegata in copia, anche per immagine.

Determina

le seguenti modalità della vendita.

Il sottoscritto curatore, prima di ogni altro adempimento, nel luogo, nel giorno e all'ora indicate nel presente avviso si collegherà al portale della vendita e procederà a compilazione dei campi indicati dalla piattaforma, nell'ordine ivi indicato.

Procederà alla verifica delle offerte tutte ed all'annotazione di quelle cartacee sulla piattaforma telematica, previa apertura delle buste e verifica del contenuto delle medesime.

Le offerte presentate sono irrevocabili e pertanto, di esse si terrà conto anche qualora l'offerente non si presentasse alla data fissata per la vendita.

Si raccomanda agli offerenti cartacei che ritenessero di comparire alle operazioni di essere muniti in tale sede di documento d'identità in corso di validità, da esibirsi al curatore.

In caso di più offerte il curatore avvierà la gara, durante la quale ciascun offerente potrà rilanciare, nell'ammontare minimo di euro 10.000,00 e nel termine di sessanta secondi, sulla base dell'offerta più alta pervenuta; la gara s'intenderà conclusa quando, decorsi sessanta secondi, nessun ulteriore rilancio sia pervenuto.

Si raccomanda agli offerenti telematici di non attendere gli ultimi secondi per formulare l'eventuale rilancio, in quanto la piattaforma richiede loro d'inserire l'ammontare del rilancio continuando - nel frattempo - il cronometro a correre.

Qualora sia stata indetta gara ma entro sessanta secondi non intervenga alcun rilancio il lotto verrà aggiudicato al miglior offerente, determinato in base ai seguenti criteri (e nel seguente ordine di preferenza): 1) ammontare del prezzo offerto; 2) ammontare della cauzione; 3) termine indicato per il saldo; 4) data e ora di deposito della busta più risalente.

In caso di aggiudicazione il curatore tratterà la cauzione (o le cauzioni) allegata alla relativa offerta per sottoporla all'esame degli organi della procedura ai fini dell'approvazione e dell'autorizzazione a concludere il contratto di compravendita.

In caso di gara, il curatore restituirà agli offerenti non aggiudicatari le cauzioni dagli stessi accluse alle rispettive offerte e ciò, in particolare:

trattandosi di offerte cartacee, mercé restituzione dell'assegno, alla fine dell'esperimento di vendita; trattandosi di offerte telematiche, mediante bonifico in restituzione delle somme versate, detratte le spese e l'imposta di bollo, la quale resterà definitivamente acquisita allo Stato.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia, ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio verrà 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 tal caso le offerte dovranno essere effettuate necessariamente e soltanto in modalità cartacea.

Ove si tratti di mancato funzionamento non programmato l'offerta s'intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di PEC del mittente; in tal caso, tuttavia, l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio della precitata ricevuta.

In nessun caso eventuali problemi di connessione dell'offerente telematico potranno incidere sullo svolgimento della vendita; ove risultasse comunque impossibile svolgere le operazioni di vendita il curatore ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informandone il giudice delegato), i quali di seguito riconvocherà per diverso giorno ed ora.

Saldo del prezzo e conclusione del contratto di compravendita

Ogni imposta, tassa e spesa (d'ora in poi, genericamente: oneri) connessa all'aggiudicazione ed all'eventuale opzione è a carico dell'aggiudicatario il quale, ricorrendone i presupposti, riceverà dal curatore comunicazione formale dell'ammontare da versare⁴.

Dalla data del ricevimento della comunicazione, decorrerà il termine, essenziale e non prorogabile, indicato (o, comunque, previsto) per il saldo.

Il saldo del prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine di centoventi giorni decorrenti dal deposito dell'approvazione dell'aggiudicazione da parte degli organi del fallimento mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, da consegnare al curatore entro il suddetto termine.

A saldo avvenuto il curatore convocherà l'aggiudicatario dinanzi a notaio scelto dal curatore stesso per la conclusione dell'atto di compravendita.

Ai sensi dell'art. 108 L.F., una volta riscosso interamente il prezzo e concluso l'atto di compravendita, il curatore presenterà istanza al giudice delegato affinché ordini al conservatore dei registri immobiliari la cancellazione dei gravami relativi al lotto 1, la cui spesa resterà a carico della curatela mentre, quanto al lotto 2 la proprietà, per il caso di aggiudicazione, si impegna a garantirne la libertà da gravami prima del trasferimento.

L'aggiudicatario potrà finanziare il versamento del prezzo mercé la stipulazione di mutuo ipotecario

⁴ Fra gli oneri sono compresi, in particolare, l'imposta sul valore aggiunto (IVA) ed i compensi per l'ausiliario IVG, da calcolarsi in percentuale sul prezzo di vendita dei singoli lotti, in ragione di scaglioni crescenti ed aliquote decrescenti progressive indicate come segue:

2%, oltre IVA, fino ad euro 70.000,00;

1,5%, oltre IVA, da euro 70.000,01 fino ad euro 300.000,00;

0,7%, oltre IVA, da euro 300.000,01 fino ad euro 1.000.000,00;

0,4%, oltre IVA, da euro 1.000.000,01, senza limite superiore.

con garanzia iscritta sugli immobili compravenduti.

In caso di mancato, incompleto o inesatto saldo del prezzo e/o degli oneri entro il termine indicato *supra* l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione (con definitiva acquisizione alla procedura, a titolo di multa, di quanto da egli versato a titolo di cauzione); parimenti l'opzione da egli eventualmente esercitata per l'acquisto del lotto 2 si intenderà revocata e, comunque, priva di qualsivoglia effetto.

Mancanza di garanzie, avvertenze finali e superficiali vitate

La presente vendita è a corpo e non a misura ed il trasferimento di proprietà degli immobili avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano al momento della vendita, con le relative pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni e servitù, attive e passive (salvo quanto previsto nella nota *sub* n. 1 a piè di pagina del presente avviso).

La presente vendita non è assistita da garanzia per vizi o mancanza di qualità; 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 dare luogo a riduzione del prezzo, né a risarcimento del danno, né a risoluzione del contratto.

Il deposito dell'offerta comporta adesione integrale alle condizioni stabilite nel presente avviso ed implica rinuncia a qualsivoglia azione od eccezione in ordine alla consistenza ed allo stato degli immobili, nonché ad eventuali responsabilità degli organi della procedura, del curatore fallimentare (nella sua duplice veste prevista nel contesto della presente vendita) e dell'istituto ausiliario.

Le descrizioni degli immobili sono attualizzate alla data delle rispettive perizie, con l'eccezione dei vigneti di cui al lotto 2, rispetto ai quali si ribadisce che le viti ivi coltivate non sono oggetto della vendita: le medesime infatti verranno estirpate prima del trasferimento, restando in proprietà della parte venditrice altresì ogni diritto o quota ad esse relativo.

Pubblicazione, pubblicità dell'avviso e visita degli immobili

Gli adempimenti pubblicitari di cui all'art. 490 c.p.c. e la pubblicazione del presente avviso e delle relative perizie sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) saranno assicurati dall'ausiliario istituto di vendite giudiziarie (IVG) per il tribunale di Siena.

Avviso e perizie potranno essere rinvenute, in particolare, sui portali astegiustizia.it e giustiziaivg.it.

Chiunque fosse interessato a visitare gli immobili in vendita potrà farne richiesta:

o per il tramite del PVP, nella scheda dedicata;

o per il tramite di posta elettronica, da inviare all'indirizzo visite.ivg@gmail.com ed avendo cura di specificare cognome, nome e recapito telefonico del richiedente;

o telefonicamente, in orario d'ufficio (dal lunedì al venerdì, dalle 9,00 alle 13,00 e dalle 14,00 alle 18,00), ai numeri 3386846315 e 3397337017.

Siena, 19 gennaio 2023

Dott. Raffaele Stanzione