

TRIBUNALE DI SIENA

Invito ad offerta migliorativa

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 giancarlo.davanzo@commercialistisiena.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;

PREMESSO

- che le curatele dei Fallimenti sopra indicate hanno ricevuto da medesimo promissario acquirente due proposte irrevocabili di acquisto, con identico contenuto, avente ad oggetto il diritto di piena ed intera proprietà per la quota di 2/36 (proprietà per 1/36 ciascuno di Gattavecchi Luca e Gattavecchi Gionata) di appartamento con garage sito in Sinalunga, Via Enzo Ferrari.
al prezzo complessivo di **€ 4.000,00 (euro quattromila/00)** oltre oneri;
- che tali proposte sono state ritenute congrue e coerenti con i contenuti dei programmi di liquidazione così come autorizzati

DISPONGONO

la vendita in modalità telematica sincrona del seguente lotto immobiliare:

LOTTO UNICO:

Diritto di piena ed intera proprietà per la quota di 2/36 (proprietà per 1/36 ciascuno di Gattavecchi Luca e Gattavecchi Gionata) di appartamento con garage sito in Sinalunga, Via Enzo Ferrari.

L'unità abitativa, il cui accesso avviene a mezzo di ingresso e vano scale comune, è composta da cucina, soggiorno e tre camere, bagni, ripostigli e disimpegni che completano l'appartamento.

Le finiture interne sono tipiche della civile abitazione con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in monocottura di ceramica, rivestimenti nel servizio igienico e cucina in piastrelle di ceramica.

L'immobile è dotato anche di tre terrazze incassate nella sagoma del fabbricato con piastrelle in ceramica e parapetti in c.l.s.

Gli infissi sono in legno, gli oscuranti sono rappresentati da avvolgibili in pvc. L'impianto elettrico ed idraulico sono di tipo sottotraccia, il riscaldamento è con termosifoni e risulta perfettamente funzionante

Il garage posto a piano terra è composto da un unico locale; l'accesso è garantito da porta basculante in lamiera verniciata e sopraelevata. E' presente un modesto impianto elettrico.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento e del garage sono normali e corrispondono agli standard abitativi della zona.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati al Foglio 64 particella 166 subalterno 33 (Cat. A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq. 122, rendita € 721,75) e particella 166 subalterno 11 (Cat. C/6, classe 5, superficie catastale mq. 23, rendita catastale € 109,28).

Gli immobili si ritengono urbanisticamente conformi.

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

INVITANO

gli eventuali interessati a presentare **OFFERTE MIGLIORATIVE** rispetto al prezzo offerto di € **4.000,00 (euro quattromila/00)**, oltre oneri

e

DETERMINANO

le seguenti modalità di presentazione delle offerte migliorative in **modalità sincrona**:

Modalità di presentazione dell'offerta in via telematica

Formazione e trasmissione dell'offerta.

L'offerta dovrà essere trasmessa entro le ore 12:00 di lunedì 15 settembre 2025, giorno antecedente la data fissata per la vendita.

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 sarà ammesso il deposito di più offerte telematiche da parte di un unico soggetto, per conto di più soggetti.

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 lunedì 15 settembre 2025, giorno antecedente 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 (Tribunale di Siena – Fall. n. 16-1/2019 e Fall.n. 17-1/2019);
- ✓ i dati identificativi dei beni immobili
- ✓ l'ammontare del prezzo offerto, il quale dovrà essere superiore a quello dell'offerta irrevocabile di acquisto pervenuta (€ 4.000,00) così come indicato nel presente avviso di vendita;
- ✓ il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, purché **non superiore a giorni dieci** dalla data dell'aggiudicazione;
- ✓ l'espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima;
- ✓ 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.

APERTURA DELLE BUSTE

Scaduto il termine per il deposito delle offerte migliorative come sopra indicato, i Curatori in data **martedì 16 settembre 2025, alle ore 16:30**, 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), procederanno alla verifica delle offerte telematiche ricevute.

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

I Curatori Fallimentari verificheranno la regolarità del contenuto dei plichi e redigeranno processo verbale.

Esame delle offerte ed eventuale gara fra gli offerenti

Qualora non dovessero pervenire offerte migliorative, i Curatori procederanno all'aggiudicazione al primo offerente e cioè a colui il quale ha formulato la proposta irrevocabile di acquisto.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, i sottoscritti Curatori procederanno **immediatamente**, sulla base dell'offerta più alta, a gara telematica, alla quale potranno partecipare gli offerenti telematici, con rilanci nella misura minima di **€ 400,00 (euro quattrocento/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 ne sia seguita un'altra nel termine di sessanta secondi.

Qualora, invece, durante la gara nessun offerente formulasse rilanci e l'ammontare delle offerte migliorative pervenute risultasse identico per tutte, i sottoscritti Curatori aggiudicheranno 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 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 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 rispetto all'ammontare dell'offerta irrevocabile di acquisto pervenuta (€ 4.000,00) e quindi del valore 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. 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 (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 necessaria, cancellazioni gravami e spese comunque connesse all'aggiudicazione, spese notarili incluse.

In caso di accettazione dell' offerta irrevocabile di acquisto pervenuta 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, i Curatori Fallimentari ne daranno comunicazione via pec, o mediante altro mezzo idoneo, al provvisorio aggiudicatario.

Il pagamento del saldo prezzo in favore delle Curatele dovrà avvenire entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva come sopra indicato tramite bonifico bancario sul c/c della procedura secondo le modalità che i Curatori stessi andranno ad indicare.

Il trasferimento delle quote degli immobili aggiudicati 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 dalla procedura fallimentare 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 ad un Notaio scelto dagli stessi. Il contratto avrà ad oggetto il trasferimento immediato della proprietà delle quote degli immobili per cui è stata presentata offerta.

Le spese notarili ed i relativi oneri accessori rimarranno a carico della parte acquirente.

I Curatori faranno istanza al Giudice Delegato affinché proceda, ai sensi dell'art. 108 L.F., alla cancellazione, laddove esistenti, delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili 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 della quota di proprietà dell'appartamento e della rimessa 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 dell'appartamento e della rimessa 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 30 luglio 2025

I CURATORI FALLIMENTARI

Dott.ssa Rosaria Auletta

Dott. Giancarlo D'Avanzo