TRIBUNALE DI SIENA

UFFICIO FALLIMENTI

Fallimento n.43/2017

Giudice Delegata Dr.ssa Marta Dell'Unto

VENDITA FALLIMENTARE EX ART. 107 L.F.

Sesto esperimento di vendita

La sottoscritta Curatrice fallimentare rende noto che sono in vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F., i beni più avanti descritti con la forma della vendita senza incanto da effettuarsi presso lo studio professionale della stessa Curatrice sito in Siena in Via Camollia n.86

Premesso

- Che il Tribunale di Siena, con sentenza del 21 Giugno 2017, dichiarava il fallimento de **La Locanda del Ponte Srl** con sede in Monteriggioni (SI) Via Val d'Aosta nr.26, C.F. e Partita Iva 00508750528 nominando Giudice Delegato Dr. Cristian Soscia successivamente sostituito dalla Dr.ssa Valentina Lisi e curatrice del fallimento la sottoscritta Dott.ssa Franca Carta.
- Che la società fallita è piena proprietaria degli immobili e terreni situati nel Comune di Monticiano (SI) e suddivisi in numero 4 lotti.
- Che con decreto ex art.41 e 104-ter Legge Fallimentare il Giudice Delegato ha autorizzato il Responsabile della procedura ad esperire il tentativo di vendita competitiva ex art.107 ss legge fallimentare.
- Che gli interessati, al fine di acquisire dettagliate informazioni sui beni oggetto di vendita, potranno consultare il presente avviso e la relativa perizia di stima sul Portale delle vendite pubbliche ***https://pvp.giustizia.it/pvp*** nonché sul sito ***https://www.fallcoaste.it*** dove verrà pubblicata anche la perizia.
- Che i beni oggetto della vendita potranno essere visionati previa semplice richiesta scritta da inviare alla sottoscritta curatrice all'indirizzo di posta elettronica **f43.2017siena@pecfallimenti.it** oppure all'indirizzo **carta@studioespositocarta.it**
- Che per qualsiasi ulteriore informazione, gli interessati potranno contattare lo studio della curatrice al nr.0577221398.
- Che la partecipazione alla procedura implica l'accettazione integrale del presente disciplinare.
- Che all'irregolarità dell'offerta potrà conseguire la sua inefficacia che ne comporterà l'esclusione.
- Che il presente disciplinare non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art.1336 c.c..

AVVISA

Che il giorno 16/12/2026 alle ore 12:00 presso lo Studio della Curatrice Fallimentare sito a Siena in Via Camollia n.86 si darà luogo alla vendita senza incanto degli immobili sotto descritti e alle condizioni e modalità di seguito indicate

DISPONE

Che il deposito delle offerte in busta chiusa e dei loro allegati (come indicati dal pedissequo disciplinare) dovrà avvenire presso lo studio **della Curatrice Dr.ssa Franca Carta sito a Siena in Via Camollia, 86 entro le ore 12:00 del giorno 15/12/2026.**

FISSA

quale prezzo base le somme stabilite rispettivamente per ciascun lotto come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto stimatore Dr. Andrea Petreni, alla quale, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti.

1- DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Lotto 1 **ABITAZIONE E TERRENI:**

*piena proprietà di edificio urbano ubicato nel Comune di Monticiano in Loc. del Ponte e censito al NCU al foglio 20-particella 318- subalterno 1 categoria A/3 rendita catastale € 267,27

NCU al foglio 20 – particella 318- subalterno 2 categoria C/7 rendita catastale €202,19

*piena proprietà di terreni di cui al foglio 20 particelle 565,377,378,561,300,301,591,572,593 e 379;

Prezzo Base Lotto 1 € 44.480,00

Lotto 2 **TERRENI :** piena proprietà di terreni a seminativo e bosco ceduo siti nel Comune di Monticiano di cui al foglio 20 particelle: 549 e 551

Prezzo Base Lotto 2 € 2.000,00

Lotto 4 **TERRENI E POZZO TERMALE:** piena proprietà di terreni a seminativo, bosco, incolto e prato siti nel Comune di Monticiano di cui al foglio 8 particelle: 10-12, 158, 23, 40-42 e 60 e terreni con pozzo termale di cui al foglio 8 particella 40.

Prezzo Base Lotto 4 € 28.400,00

I beni posti in vendita sono meglio descritti nelle perizie di stima redatte dal Dr. Andrea Petreni e dal Geom. Francesco Scarpelli consultabili presso lo studio del curatore e sul Portale delle vendite pubbliche *https://pvp.giustizia.it/pvp/* nonché sul sito *https://www.fallcoaste..it/.*

DISCIPLINARE DELLA PROCEDURA COMPETITIVA EX ARTT.107 SS. L.F. PER LA VENDITA DEGLI IMMOBILI

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o deformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici) ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali e quant'altro, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La partecipazione alla vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia, negli altri documenti allegati e nell'avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad effettuare offerte per l'acquisto dell'immobile posto in vendita, personalmente oppure, nel caso l'offerente non intendesse far apparire il proprio nominativo, a mezzo procuratore legale, fornito di procura notarile, che quindi parteciperà alla vendita "per persona da nominare" ex art. 579 c.p.c.. Le offerte una volta presentate sono

irrevocabili e non potranno essere più rinunciate né ritirate; nel caso in cui l'offerente sia un cittadino straniero si applicheranno le disposizioni di cui all'art. 16 del R.D.n.262/42 nonché le disposizioni di cui al D.Leg. 286/98 ed al Dpr 394/99.

REGIME FISCALE

Gli oneri fiscali (imposta di registro/Iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (spese notarili, trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche) sono a carico dell'acquirente ivi compreso le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli e diritti.

In caso di variazione di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione di questo avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

OFFERTA, CAUZIONE, SALDO E SPESE

1- MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, ***entro le ore 12,00 del giorno 15/12/2026*** personalmente, a mezzo raccomandata assicurata o a mezzo di procuratore legale anche ex art. 579 comma 3 c.p.c., offerta di acquisto in bollo da € 16,00 in busta chiusa. L'offerta in busta chiusa sigillata deve essere accompagnata dal deposito della cauzione per l'importo di seguito riportato, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a FALLIMENTO LA LOCANDA DEL PONTE SRL che dovrà essere inserito nella busta medesima

OFFERTA MINIMA	**deposito cauzionale**
LOTTO 1 EURO 44.480,00	**€ 4.480,00**
LOTTO 2 EURO 2.000,00	**€ 200,00**
LOTTO 4 EURO 28.400,00	**€ 2.840,00**

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.3 c.p.c.; il deposito si effettuerà presso lo Studio della Curatrice sito a Siena in Via Camollia n.86.

La comparizione degli offerenti e ***l'apertura delle buste è fissata per il giorno 16/12/2026*** alle ore 12:00 presso lo studio della Curatrice di cui sopra.

L'offerta dovrà qualificarsi espressamente come "*irrevocabile*" e dovrà contenere:

- Se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo di nascita, il codice fiscale (eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile ed un recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante e la visura camerale aggiornato e/o il certificato di iscrizione dell'offerente al Registro delle Imprese o al corrispondente Pubblico Registro dello Stato estero di appartenenza e, ove non idonei, l'originale della procura o di altro atto che attesti i poteri e la legittimazione di chi sottoscrive l'offerta;
- Copia del documento di identità del predetto sottoscrittore;
- L'indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima come sopra indicata a pena di inefficacia;
- L'indicazione del termine di pagamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 60 (sessanta) giorni dalla data di provvisoria aggiudicazione.
- L'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per la quale è stata presentata l'offerta;

In caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati a una gara sull'offerta più alta. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni, la vendita sarà disposta a favore del maggiore offerente. In caso di gara l'aumento minimo sarà pari a € 5.000,00 del prezzo base d'asta.

Occorrerà inoltre allegare una copia del presente avviso firmato in ogni sua pagina per accettazione.

All'atto della presentazione della domanda di partecipazione verrà identificato colui che consegna la domanda e rilasciata attestazione, firmata dalla curatrice o da un suo incaricato, di avvenuto deposito con orario. La busta chiusa verrà sigillata e firmata dalla Curatrice o da un suo incaricato alla presenza del soggetto che procede alla consegna.

2- MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN VIA TELEMATICA

L'offerta andrà trasmessa **entro le ore 12,00 del giorno 15/12/2026**

L'offerta potrà venire formulata personalmente dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica (od ente), oppure da avvocato munito di procura notarile, tramite il portale Internet www.fallcoaste.it, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il

"Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:

http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003 ;

Dovranno essere versate anticipatamente sia la cauzione, come sopra determinata, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al *FALLIMENTO La Locanda del Ponte Srl* IBAN: IT17D0707514202000000250571, sia l'imposta di bollo in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

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.

Per il deposito dell'offerta telematica si raccomanda altresì di iniziare le operazioni di deposito telematico con largo anticipo rispetto al termine indicato per il deposito delle offerte.

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. L'offerta di acquisto deve essere accompagnata dal deposito di cauzione, per l'importo corrispondente al lotto oggetto di offerta, a mezzo bonifico bancario da inviarsi sul conto corrente intestato al *FALLIMENTO La Locanda del Ponte Srl IBAN: IT17D0707514202000000250571,*

Qualora entro le ore 12:00 del giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

- Se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo di nascita, il codice fiscale (eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile ed un recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare di cui occorre allegare la copia del provvedimento.

- Se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, allegando la visura camerale aggiornata e/o il certificato di iscrizione dell'offerente al Registro delle Imprese o al corrispondente Pubblico Registro dello Stato estero di appartenenza e, ove non idonei, l'originale della procura o di altro atto che attesti i poteri e la legittimazione di chi sottoscrive l'offerta.

- L'indicazione dei beni per il quale l'offerta è proposta.

- L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima come sopra indicata a pena di inefficacia.

- L'indicazione del termine di pagamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione.

- L'espressa attestazione di aver preso visione delle perizie di stima dei beni posti in vendita per i quali è stata presentata l'offerta.

- La documentazione attestante il versamento ovvero copia della contabile di avvenuto pagamento.

- L'indirizzo di posta elettronica per ricevere le comunicazioni durante lo svolgimento dell'esperimento di vendita.

Occorrerà inoltre allegare una copia del documento di identità del predetto sottoscrittore nonché una copia del presente avviso firmato in ogni sua pagina per accettazione.

3. OPERAZIONI DI VENDITA. PROCEDURA TRAMITE IL PORTALE INTERNET WWW.FALLCOASTE.IT

Il giorno previsto per l'asta, presso il proprio studio, la Curatrice, prima di ogni altro adempimento, si collegherà al sito della vendita facendo uso delle credenziali che gli saranno state previamente comunicate. Una volta collegatosi al sito della vendita la Curatrice 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. Nel caso in cui non vengano presentate nuove offerte nel termine assegnato, si procederà all'assegnazione all'unico offerente. In ipotesi di pluralità di soggetti ammessi alla gara per avere rispettato tutte le condizioni previste, con offerte di importo uguale o superiore alla base d'asta, si procederà alla gara telematica mista, alla quale potranno partecipare sia gli offerenti fisici che

quelli telematici, con offerte in aumento dove ciascun rilancio, da effettuarsi nel termine massimo di 60 secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente, non potrà essere inferiore ad € 5.000,00. Allorché siano trascorsi sessanta secondi dall'ultima offerta senza che ne segua una maggiore, i beni verranno aggiudicati provvisoriamente all'ultimo offerente. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta di acquisto più alta, ovvero, nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it . Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita. Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto.

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, sia il PIN che gli sarà stato fornito.

L'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 giorni non perverrà offerta d'acquisto (corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) migliorativa di almeno il 10% del prezzo raggiunto nella vendita ed irrevocabile ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F.. In tal caso verrà riaperta una gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente con le modalità sopra esposte.

Al termine della gara il curatore procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale. Le cauzioni allegate alle buste contenenti le offerte cartacee verranno immediatamente restituite agli offerenti non aggiudicatari presenti, mentre, per le offerte telematiche, le somme accreditate sul conto della procedura, sempre a titolo di cauzione, verranno riaccreditate agli stessi offerenti non aggiudicatari previa autorizzazione al prelievo del Giudice Delegato.

VERSAMENTO DEL SALDO E SPESE

1) All'aggiudicatario definitivo perverrà, tramite pec, notizia dell'aggiudicazione definitiva e pertanto dovrà versare alla Curatrice, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento La Locanda del Ponte Srl", il residuo del prezzo improrogabilmente entro e non oltre 60 giorni dalla ricezione della notizia di aggiudicazione definitiva, pena la perdita della cauzione. Il versamento del residuo prezzo potrà essere effettuato anche tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura i cui riferimenti saranno comunicati dalla Curatrice contestualmente alla notizia dell'aggiudicazione. Si precisa che in caso di bonifico bancario, il versamento sarà ritenuto valido solo nel giorno in cui la somma risulterà

accreditata sul conto corrente della procedura. Pertanto, l'accredito dovrà essere visibile sul conto della procedura entro e non oltre 60 giorni dalla ricezione della notizia di aggiudicazione definitiva, pena la perdita della cauzione. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il "**fondo spese**", ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico che sarà comunicato dalla Curatrice.

Riscosso interamente il prezzo e le spese da parte della Curatrice, l'aggiudicatario verrà invitato mediante pec o raccomandata a/r alla stipula dell'atto notarile, in data, luogo e presso lo studio del notaio incaricato dalla Curatrice. Successivamente alla stipula del rogito il Giudice Delegato ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti, ipoteche e di ogni altro vincolo gravante sugli immobili. Le spese e gli onorari notarili inerenti al trasferimento degli immobili, comprese le imposte e tasse, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario; saranno altresì a carico ed a cura dell'aggiudicatario la cancellazione di iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti, ipoteche ed ogni altro vincolo gravante sugli immobili e i relativi bolli e diritti.

Si precisa che:

1- In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare il saldo prezzo e/o le altre spese, nel termine indicato di 60 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, la Curatrice potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.
2- La Curatrice informerà degli esiti della procedura d'asta e della eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato, depositando in cancelleria la relativa documentazione a mente dell'art. 107 l.fall., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 l.fall.;

3- La Curatrice in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita, ai sensi, dell'art. 107 L.F. ove pervenga, entro dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria, offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione, determinando, in tale ipotesi, le modalità di una eventuale ulteriore gara, ovvero di non procedere alla aggiudicazione o alla vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, senza interessi, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà:

4- che grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente la procedura di vendita.

Maggiori informazioni possono essere richieste presso lo Studio della curatrice fallimentare tel. 0577/221398.

Siena, 04/11/2026

Dr.ssa Franca Carta

