

TRIBUNALE DI SIENA

Avviso di vendita

Concordato Preventivo: **SO.MAC S.r.l. - Società a socio unico**

n° C.P.: **9/2017**

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

Commissario Giudiziale: **Rag. Grazia Meacci**

Liquidatore Giudiziale: **Dott. Fabrizio Lensi**

Il sottoscritto **Dott. Fabrizio Lensi**, con studio in San Gimignano (Si), Via Martiri di Citerna n. 25 (tel. 0586 813270, p.e.c. cp9.2017siena@peconcordati.it mail: lensi@lensi.org Cod. Fisc. LNSFRZ62S15E625O), quale Liquidatore Giudiziale della SO.MAC S.r.l. - Società a socio unico, con sede legale in Via Montegrappa n. 14 Chiusi (SI) (Codice Fiscale e Partita IVA 01372770527),

VISTI

- il Decreto di omologa del Concordato Preventivo emesso dal Tribunale di Siena il 16/01/2019;
- la relazione peritale datata 26/06/2018 e la relazione peritale integrativa relativa al Lotto 35 di Siena datata 19/01/2026 a firma dell'esperto stimatore, Geom. Daniele Carnieri ;
- gli articoli 182 e 107 Legge Fallimentare;

DISPONE

la **vendita in modalità sincrona mista** dei seguenti lotti immobiliari ubicati nelle province di Perugia, Grosseto e Siena:

LOTTO 20: Diritto di piena ed intera proprietà di lotto di terreno posto in Comune di Castiglione del Lago (PG), Frazione Il Porto.

I terreni sono individuati nel piano regolatore come zona C2, terreno edificabile a scopo residenziale soggetto a piano di lottizzazione. L'area risulta già urbanizzata comprensiva di strade, verde e sotto-servizi da cedere all'Amministrazione Comunale.

Lottizzazione approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 26/05/2004 e convenzionata con atto a rogito del segretario generale Rep. n. 1825 del 03/04/2008 e successiva variante adottata con delibera del consiglio comunale n. 339 del 16/12/2008.

I terreni comprendono la totalità di due lotti della lottizzazione sopra citata (n. 3 e n. 4) nonchè le aree adibite a strada pubblica, verde pubblico e parcheggio pubblico e sono individuate al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago al Foglio 77 particella 657 (terreno edificabile mq. 735), 670 (terreno edificabile mq. 2), 673 (terreno edificabile mq.

30), 675 (terreno edificabile mq. 21), 676 (terreno edificabile mq. 430), 678 (terreno edificabile mq. 605), 686 (terreno edificabile mq. 356), 685 (area adibita a viale privato mq. 110), 653 (area adibita ad urbanizzazione primaria mq. 35), 667 (area adibita ad urbanizzazione primaria mq. 15), 668 (area adibita ad urbanizzazione primaria mq. 42), 669 (area adibita ad urbanizzazione primaria mq. 185), 671 (area adibita ad urbanizzazione primaria mq. 30), 672 (area adibita ad urbanizzazione primaria mq. 65), 674 (area adibita ad urbanizzazione primaria mq. 124), 681 (area adibita ad urbanizzazione primaria mq. 8), 682 (area adibita ad urbanizzazione primaria mq. 469), 683 (area adibita ad urbanizzazione primaria mq. 188), 684 (area adibita ad urbanizzazione primaria mq. 256), 687 (area adibita ad urbanizzazione primaria mq. 41), 688 (area adibita ad urbanizzazione primaria mq. 213), 96 (area adibita ad urbanizzazione primaria mq. 40).

L'unità immobiliare è libera.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale redatta il 26/06/2018 dall'esperto, Geom. Daniele Carnieri e la cui conoscenza è onere dell'offerente, costituendo parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 97.300,00 (euro novantasettemilatrecento/00)

Rilancio minimo: € 1.000,00 (euro mille/00)

LOTTO 21: Diritto di piena ed intera proprietà di fabbricato in corso di ristrutturazione denominato Villa Origa sito in Comune di Arcidosso (GR), Località Canali.

Trattasi di immobile "Villa" di pregio costituita da n. 2 livelli: piano terra e primo oltre a torretta completa di terreno pertinenziale e parco. La struttura, costituita da muratura portante in misto pietra, risulta in buone condizioni; l'immobile risulta allo stato grezzo mancante di impiantistica, elettrico, idraulico, riscaldamento, infissi, intonaci, pavimenti ecc...

L'unità immobiliare è così composta: a piano terra si trovano garage di mq 42 lordi e appartamento di vani 5,5 per una superficie lorda di mq. 228,71; al piano primo si trova appartamento di 10 vani per una superficie lorda di mq. 278,04 il tutto sovrastato da una torretta, vani 1 di mq. 16; oltre a terreni circostanti per mq. 4378.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso al Foglio 36 particella 244 subalterno 1 (Categoria C/6, classe 4 mq. 33 rendita € 71,58), subalterno 2 (Categoria A/4, classe 2, vani 5,5 rendita € 218,72), subalterno 3 (Categoria A/2, classe 1, vani 10, rendita € 645,57) e al Catasto Terreni del Comune di Arcidosso al Foglio 36 particella 245 (seminativo Irr. Arb. classe U mq 996), 247 (seminativo Irr. Arb. classe U mq 550), 696 (seminativo Irr. Arb. classe U mq. 180), 699 (seminativo Irr. Arb. classe U mq. 7), 810 (seminativo Irr. Arb. classe U mq. 124), 816 (seminativo Irr. Arb. classe U mq. 9), 825

(seminativo Irr. Arb. classe U mq. 1), 833 (seminativo Irr. Arb. classe U mq. 258), 836 (seminativo Irr. Arb. classe U mq. 17), 837 (seminativo Irr. Arb. classe U mq. 70), 840 (seminativo Irr. Arb. classe U mq. 11), 843 (seminativo Irr. Arb. classe U mq. 1) e al Foglio 37 particella 10 (seminativo Arr. classe 3 mq. 3210), 233 (seminativo Arr. classe 1 mq. 340), 35 (seminativo Arr. classe 1 mq. 370).

L'unità immobiliare è libera.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale redatta il 26/06/2018 dall'esperto, Geom. Daniele Carnieri e la cui conoscenza è onere dell'offerente, costituendo parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 180.600,00 (euro centottantamilaseicento/00)

Rilancio minimo: € 1.000,00 (euro mille/00)

LOTTO 24: Diritto di piena ed intera proprietà di immobile ad uso abitativo posto in Comune di Arcidosso (GR), Frazione Montelarerone, Vicolo della Spiaggia.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra oltre piano seminterrato ed è così composta: al piano seminterrato ingresso e scala di accesso, due locali cantina e un locale caldaia; al piano terra da cucina, soggiorno ed una camera, al piano primo da bagno pensile.

L'immobile di vecchia realizzazione risulta internamente bisognoso di manutenzione straordinaria. I locali accessori a piano terra hanno una consistenza di circa mq. 70,00 lordi ed i locali adibiti a residenza misurano mq. 102,83.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso al Foglio 16 particella 405 subalterno 4 graffata alla particella 406 subalterno 2 (Categoria A/4, classe 2, vani 4, superficie catastale mq. 97, rendita € 159,07).

L'unità immobiliare è libera.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale redatta il 26/06/2018 dall'esperto, Geom. Daniele Carnieri e la cui conoscenza è onere dell'offerente, costituendo parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 14.400,00 (euro quattordicimilaquattrocento/00)

Rilancio minimo: € 1.000,00 (euro mille/00)

LOTTO 25: Diritto di piena ed intera proprietà di locale commerciale posto in Comune di Arcidosso (GR), Frazione Montelarerone, Via dei Ciliegi.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra ed è composta a piano terra, con accesso diretto dalla strada pubblica, da un locale magazzino ed a piano primo, con accesso da scaletta in pietra esterna, da un ulteriore locale magazzino.

L'immobile di antica realizzazione è bisognoso di ristrutturazione ed ha una consistenza complessiva di mq. 50 lordi.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso al Foglio 16 particella 143 subalterno 3 (Categoria C/2, classe 3, mq. 38, rendita € 47,10).

L'unità immobiliare è libera.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale redatta il 26/06/2018 dall'esperto, Geom. Daniele Carnieri e la cui conoscenza è onere dell'offerente, costituendo parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 5.000,00(euro cinquemila/00)

Rilancio minimo: € 1.000,00 (euro mille/00)

LOTTO 26: Diritto di piena ed intera proprietà di terreno edificabile oltre a due appezzamenti di terreno a destinazione agricola posto in Comune di Arcidosso (GR), Frazione Bagnoli, Località Canali.

Terreno a destinazione residenziale urbanizzato in aderenza a complesso edilizio esistente. Zona edificabile in riferimento a Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 21/09/2012 e delibera n. 19 del 27/06/2013.

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Arcidosso al Foglio 36 particella 826 (Sem. Irr. Arb. classe U, reddito agrario € 10,56, reddito dominicale € 1,60, mq. 2557 terreno edificabile), 808 (Sem. Irr. classe U, reddito agrario € 0,38, reddito dominicale € 0,77 mq. 90) e 819 (Sem. Irr. classe U, reddito agrario € 0,18, reddito dominicale € 0,12 mq. 29).

L'unità immobiliare è libera.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale redatta il 26/06/2018 dall'esperto, Geom. Daniele Carnieri e la cui conoscenza è onere dell'offerente, costituendo parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 83.300,00 (euro ottantatremilatrecento/00)

Rilancio minimo: € 1.000,00 (euro mille/00)

LOTTO 34: Diritto di piena ed intera proprietà di terreno edificabile sito in Comune di Montepulciano (SI).

Il terreno, situato nella periferia nord della città di Montepulciano, rappresenta l'ultimo lotto di terreno libero di un comparto di lottizzazione più ampio, classificato dal vigente regolamento urbanistico zona M-PAV-01 (CN. zona C.) (zona C con piano attuativo vigente). La lottizzazione dell'area è stata realizzata in forza del piano attuativo adottato con deliberazione del consiglio comunale n. 83 del 26/09/2003 è approvato definitivamente con

deliberazione del consiglio comunale n. 43 del 23/04/2004. Le opere di urbanizzazione sono state convenzionate con atto del segretario comunale, Rep. 2679 del 15/09/2004.

Il piano attuativo in area M.2 in Loc. Palazzolo vigente (articolo 128, comma 3 NTA) prevede nei terreni in oggetto (allegato 2, piano di lottizzazione convenzionata) la realizzazione di un immobile a destinazione turistico ricettiva con i seguenti parametri urbanistici: superficie fondiaria: mq 1442; volume massimo consentito: mc 4500; superficie coperta massima: mq. 750 con massimo due piani fuori terra e seminterrato.

Il terreno è individuato al Catasto Terreni del Comune di Montepulciano al Foglio 98 particella 1833 (uliveto, classe 2, reddito dominicale € 4,10 e reddito agrario € 4,84, mq. 1442, Terreno Edificabile). La porzione è scaturita dal frazionamento in atti del 17/03/2017 (n. 14948. 1/2017).

L'unità immobiliare è libera.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale redatta il 26/06/2018 dall'esperto, Geom. Daniele Carnieri e la cui conoscenza è onere dell'offerente, costituendo parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 206.500,00 (euro duecentoseimilacinquecento/00)

Rilancio minimo: € 2.000,00 (euro duemila/00)

LOTTO 35: Diritto di piena ed intera proprietà di terreno edificabile sito in Comune di Abbadia San Salvatore (SI), Località S. Andrea.

L'area, di estensione di mq. 13513, è sita in zona PEEP (Piano per l'Edilizia Economica e Popolare) UTOE 2 con destinazione d'uso residenziale. La capacità edificatoria di detto comparto, recentemente ridefinita con P.O. adottato con delibera n.92 del 30.12.2024, presenta una potenzialità di SUL massima di mq. 1200.

Il terreno è individuato al Catasto Terreni del Comune di Abbadia San Salvatore al Foglio 44 particella 1214 (seminativo, classe 2, mq. 1000, reddito dominicale € 1,29, reddito agrario € 1,03), 1220 (seminativo, classe 2, mq. 828, reddito dominicale € 1,07, reddito agrario € 0,86), 1222 (seminativo, classe 2, mq.3189, reddito dominicale € 4,12, reddito agrario € 3,29), 1228 (seminativo, classe 2, mq. 154, reddito dominicale € 0,20, reddito agrario € 0,16), 1230 (seminativo, classe 2, mq. 1142, reddito dominicale € 1,47, reddito agrario € 1,18), 169 (seminativo, classe 2, mq. 1060, reddito dominicale € 1,37, reddito agrario € 1,09), 170 (seminativo, classe 2, mq. 580, reddito dominicale € 0,75, reddito agrario € 0,60), 171 (cast. frutto, classe 3, mq. 1185, reddito dominicale € 0,73, reddito agrario € 0,55), 172 (cast. frutto, classe 3, mq. 2000, reddito dominicale € 1,24, reddito agrario € 0,93), 328 (seminativo, classe 2, mq. 895, reddito dominicale € 1,16, reddito agrario € 0,92), 329 (seminativo, classe 2, mq.

1110, reddito dominicale € 1,43, reddito agrario € 1,15), 330 (seminativo, classe 2, mq. 370, reddito dominicale € 0,48, reddito agrario € 0,38).

L'unità immobiliare è libera.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale redatta il 26/06/2018 integrata con perizia del 19/01/2026 a firma dell'esperto, Geom. Daniele Carnieri, la cui conoscenza è onere dell'offerente, costituendo parti integranti del presente avviso.

PREZZO BASE: € 160.000,00 (euro centosessantamila/00)

Rilancio minimo: € 1.000,00 (euro mille/00)

FISSA

per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti la data del **24 giugno 2026 ore 11:00**, presso gli uffici di **Astegiustizia.it**, ubicati in **Monteriggioni (SI), Frazione San Martino, Via del Pozzo, 1** (tel. 0577 318111, fax 0577 318120, p.e.c. ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it),

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

1) le offerte di acquisto, corredate di **marca da bollo da 16,00 euro**, redatte in unico originale ed in lingua italiana, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Liquidatore Giudiziale in San Gimignano (Si), Via Martiri di Citerna n. 25, **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 lensi@lensi.org;

2) chiunque, tranne il debitore, potrà sottoscrivere l'offerta personalmente, od a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile, la quale andrà allegata in originale; in ulteriore alternativa, sarà possibile presentare offerta da parte di avvocato regolarmente iscritto all'albo per persona da nominare ex artt. 579-583 c.p.c.;

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 Siena – **C.P. n 9/2017**);

c) il nome del liquidatore giudiziale (Dott. Fabrizio Lensi);

d) la data di esame delle offerte (**24 giugno 2026**);

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 essere allegata una visura estratta dalla camera di commercio rilasciata in data non superiore ad una settimana precedente al deposito dell'offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso.

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

c) i dati identificativi del bene o dei beni per i quali l'offerta è proposta (indirizzo e dati catastali, desunti dal presente avviso);

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello base indicato nel presente avviso;

e) il termine per effettuare il saldo del prezzo e delle spese accessorie, **che non potrà essere superiore a giorni centoventi** 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 dell'avviso di vendita e della relazione peritale, nonché di conoscere lo stato dell'immobile;

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

h) assegno circolare non trasferibile intestato come segue: ***“SO.MAC SRL SOCIETA' AD UNICO SOCIO CONCORDATO PREVENTIVO N.9/2017”***, di ammontare pari ad almeno il **10% del prezzo offerto** e ciò a titolo di cauzione; in caso di mancata o errata allegazione dell'assegno, l'offerta sarà considerata inefficace;

i) l'indicazione di un recapito telefonico e di un indirizzo di p.e.c., o di posta elettronica

ordinaria, ove ricevere le comunicazioni;

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

k) 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), oppure da avvocato munito di procura notarile, tramite il portale Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>, previo collegamento ed accesso gratuito al sito, cliccando sul comando "Iscriviti alla vendita", selezionando il lotto di interesse e versando anticipatamente sia la cauzione, sia l'imposta di bollo.

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

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

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

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

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

Contenuto dell'offerta e relativi allegati

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

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile (in caso di coniugio con indicazione anche del relativo regime patrimoniale), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, 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 – **n. 9/2017 R.G. C.P.**);
- i dati identificativi delle porzioni immobiliari (e dell'eventuale lotto);
- l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta base siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché non superiore a giorni centoventi dalla data dell'aggiudicazione provvisoria;
- l'espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
- l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- l'eventuale indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali connessi all'acquisto;
- la data, l'orario ed il numero di CRO (ovvero del TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente della procedura sul quale è stata accreditata la cauzione;
- l'indirizzo di posta elettronica per ricevere le comunicazioni durante lo svolgimento dell'esperimento di vendita;

- attestazione del pagamento dell'imposta di bollo in misura di euro 16,00, effettuato in via telematica per il tramite del sito Internet pst.giustizia.it;

All'offerta andranno allegati, a pena d'inammissibilità:

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

- copia di eventuale altro documento dal quale risulti l'indicazione del codice fiscale dell'offerente persona fisica o dell'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese;

- visura rilasciata dalla camera di commercio in data non superiore ad una settimana precedente al deposito dell'offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso;

- copia della contabile del bonifico bancario effettuato sul conto del Concordato IBAN **IT58A0885171851000000367789**

per l'importo della cauzione pari ad almeno il **10% del prezzo offerto**;

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta.

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

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

Svolgimento delle operazioni di vendita

Nel luogo, nel giorno ed all'ora indicate in premessa il sottoscritto Liquidatore Giudiziale, prima di ogni altro adempimento, si collegherà al sito della vendita facendo uso delle credenziali che gli saranno state previamente comunicate dal gestore della vendita.

Una volta collegatosi al sito della vendita il Liquidatore Giudiziale procederà alla compilazione dei campi indicati dal sistema, nell'ordine ivi indicato.

Procederà così, anzitutto, alla verifica delle offerte pervenute, sia in via telematica, sia in via cartacea ed all'annotazione di queste ultime sul sito, previa apertura delle buste e verifica del contenuto delle medesime.

Si precisa che l'offerta presentata è irrevocabile e che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia (o, in caso di offerta telematica, non si colleghi al sito della vendita) nel giorno ed all'ora fissate per l'esperimento.

Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida:

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

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

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

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

Qualora, invece, durante la gara nessun offerente formulasse rilanci e l'ammontare delle offerte pervenute risultasse identico per tutte, il sottoscritto Liquidatore Giudiziale 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 Liquidatore Giudiziale, al netto di quanto versato a titolo di imposta di bollo (che resterà acquisito definitivamente allo Stato), nonché delle eventuali spese bancarie.

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto ad

effettuare la *electio amici* nei termini e con le modalità previste dall'art. 583 c.p.c.

Si precisa che non saranno ritenute efficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori all'ammontare del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dal sottoscritto Liquidatore Giudiziale 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 delegato 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 Liquidatore Giudiziale ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice Delegato) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

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

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

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

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

Pagamento del saldo prezzo e conclusione del contratto di compravendita

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

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

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

Il pagamento dovrà avvenire mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura da consegnare al Liquidatore Giudiziale entro il termine stabilito o a mezzo bonifico bancario.

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

Il trasferimento dell'immobile aggiudicato è subordinato al tempestivo ed integrale pagamento del prezzo delle spese accessorie e del compenso per le attività ausiliarie di assistenza alla liquidazione. In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, verrà dichiarata la sua decadenza e la cauzione versata sarà incamerata dalla procedura concorsuale a titolo di multa.

Riscosso il saldo del prezzo e delle spese, il Liquidatore Giudiziale convocherà l'aggiudicatario per la conclusione del contratto di compravendita dinanzi al 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'immobile per cui è stata presentata offerta.

Il Liquidatore Giudiziale farà istanza al Giudice Delegato affinché proceda, ai sensi dell'art. 108 L.F., alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di aggiudicazione, e la cancellazione dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario, incluse le relative imposte.

Condizioni di carattere generale

L'offerta regolarmente depositata è irrevocabile.

La vendita è a corpo e non a misura.

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

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

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

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

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente bando di vendita verrà reso pubblico a cura di Astegiustizia.it, 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/nazionale.

Lo stesso Astegiustizia.it 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 ad Astegiustizia.it tramite il sito internet **www.astegiustizia.it** (cliccando sul

tasto “prenota visita” nella scheda dell'immobile di riferimento), oppure per il tramite del PVP nella scheda dedicata. Il medesimo istituto provvederà gratuitamente all'accompagnamento del richiedente sul posto.

San Gimignano- Siena, lì 09/03/2026

IL LIQUIDATORE GIUDIZIALE

Dott. Fabrizio Lensi