

TRIBUNALE DI SIENA

Avviso di vendita

Liquidazione Giudiziale: **Siena Auto S.r.l. in Liquidazione**

n° L.G.: **36/2025**

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

Curatore: **Dott. Marco Benelli**

Il sottoscritto Curatore **Dott. Marco Benelli**, con studio in San Giovanni Valdarno (AR), Via Gruccia n. 23/g (Cod. Fisc. BNLMRC86S25F656B tel. e fax 055/9123596, p.e.c. lg36.2025siena@pecliquidazionigiudiziali.it mail: marco.benelli@benellistudio.it) quale Curatore della Liquidazione Giudiziale Siena Auto S.r.l. in Liquidazione con sede in Monteroni d'Arbia, Via Liguria n. 21, (Partita IVA 00095380523)

VISTA

- la Sentenza di Fallimento pronunciata dal Tribunale di Siena in data 04.09.2025;
- il programma di liquidazione approvato in data 08.02.2026;
- le perizie di stima redatte in data 21.01.2026 dall'esperto Arch. Alessandro Stocchi;

AVVISA

Che il giorno **22.07.2026 alle ore 15:00** avrà inizio la **vendita telematica asincrona**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. nonché in base al D.M. 32/2015 e secondo le modalità di compilazione dell'offerta telematica per le quali espressamente si rinvia ai manuali operativi e ai video tutorial disponibili sul Portale delle Vendite Pubbliche, accessibile al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La gestione della vendita è demandata interamente alla società I.G.ES. S.r.l. – Istituto Gestioni e Servizi Ausiliari – I.V.G. Tribunali Arezzo e Siena, presso i propri uffici in Monteriggioni (SI), Via del Pozzo n. 1 (tel. 0577 318111; fax 0577 318120).

In particolare, si procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza tecnica in atti da considerarsi qui integralmente trascritta.

Le buste saranno aperte tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/> in seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, si provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO UNO: Diritto di piena ed intera proprietà di immobile situato in Comune di Monteroni d'Arbia, in Via Liguria n. 21.

L'immobile è parte di un edificio più ampio che si estende parzialmente su due piani fuori terra (piano terra e primo piano) e parzialmente su un solo piano terra, ospitando diverse attività.

Gli ambienti del lotto 1, ubicati solo al piano terra, sono suddivisi in modo funzionale: un ampio negozio destinato alla vendita e all'esposizione, un laboratorio per la produzione di prodotti da forno e gastronomia, oltre ai servizi igienici, ripostigli e una cella frigorifera. L'ambiente è spazioso, con soffitti alti, ed è particolarmente indicato per attività commerciali. Nella zona posteriore si trova un magazzino dotato di celle frigorifere, insieme agli spogliatoi e ai servizi per i dipendenti. L'area è inoltre dotata di un resede ad uso esclusivo e di ampi parcheggi. La media struttura ha una superficie di vendita di circa 1070 mq. Nel lotto sono compresi anche i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili degli immobili.

La struttura portante dell'immobile è realizzata in cemento armato e comprende sia elementi in cemento precompresso sia elementi gettati in opera. I pannelli di tamponamento perimetrali sono prefabbricati e presentano al loro interno uno strato di argilla espansa, con funzione isolante.

I solai sono realizzati con travi in cemento armato precompresso, progettate per garantire ampie luci libere e un'elevata capacità portante. Il manto di copertura, considerato il periodo di realizzazione del fabbricato, si presume costituito da lastre ondulate in cemento-amianto (Eternit), materiale contenente fibre di amianto che, in conformità alla normativa vigente, deve essere sottoposto a verifiche sullo stato di conservazione e, se necessario, a interventi di bonifica o sostituzione.

Le analisi, le verifiche e gli eventuali interventi di bonifica, così come ogni altra spesa connessa, dovranno essere effettuati a cura e spese dell'acquirente.

Le finiture esterne dell'immobile sono costituite in parte da ampie vetrate e in parte da superfici tinteggiate nei colori grigio e rosso. Le pareti interne dell'immobile sono tinteggiate di colore bianco. I pavimenti interni della zona destinata alla vendita sono prevalentemente realizzati in laminato plastico; nei servizi igienici sono in piastrelle di monocottura, mentre nel magazzino risultano in cemento industriale con finitura al quarzo.

Gli infissi esterni sono principalmente in alluminio anodizzato con doppi vetri, mentre quelli interni sono in gran parte costituiti da porte in legno tamburato verniciato di bianco.

L'intera area vendita è dotata di un controsoffitto in pannelli di fibra minerale quadrati, montati su struttura metallica sospesa mediante tiranti al soffitto.

Gli impianti elettrici sono realizzati sia con posa sottotraccia sia mediante canalette esterne in PVC. Nella zona destinata alla vendita, le linee elettriche sono installate al di sopra del controsoffitto in

fibra minerale. L'illuminazione è garantita da corpi illuminanti a LED ad alta efficienza energetica, con accensioni automatizzate tramite sensori di presenza nei locali di servizio.

È installato anche un impianto di illuminazione di emergenza, costituito da plafoniere autoalimentate dotate di batterie a lunga durata.

L'impianto di climatizzazione dell'immobile è costituito da un'unità di trattamento aria (UTA) collocata sul prospetto laterale lungo Via Liguria, diffusori interni, dorsali in tubi a sezione circolare di acciaio, e alcune pompe di calore con unità esterne; impianti a servizio delle attività che vengono svolte all'interno dell'immobile e delle celle frigorifere.

La produzione di acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di boiler elettrici.

L'immobile è in ottimo stato di manutenzione.

Il Lotto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monteroni d'Arbia al **Foglio 75 particella 84 subalterni 6 e 7 graffiati** (Cat. D/8 e resede, rendita € 8.992,00), **subalterno 8** (Cat. C/2, Classe 1, consistenza mq. 245, superficie totale mq. 257, rendita € 379,60, **particella 253 subalterno 1** (Cat. F/1, consistenza mq. 460) e per la quota parte indivisa dell'utilità comune di cui alla **particella 84 subalterno 11** (bene comune non censibile ai subalterni 7 e 9) ed al Catasto Terreni del Comune di Monteroni d'Arbia al **Foglio 75 particella 149** (seminativo, classe 2, superficie mq. 325, reddito dominicale € 1,43, reddito agrario € 1,09) e **particella 251** (seminativo, classe 2, superficie mq. 40, reddito dominicale € 0,18, reddito agrario € 0,13).

Si evidenzia che nel Lotto è stato rinvenuto un bene mobile registrato, non di proprietà della Liquidazione, e precisamente "Toyota" Corolla, targa AX 681 GF. Come previsto dal programma di liquidazione l'aggiudicatario dovrà individuare il corretto trattamento di tale bene mobile registrato e risolvere eventuali pendenze con il legittimo proprietario dello stesso.

L'immobile è occupato in forza di un contratto di locazione ad uso commerciale, registrato all'Agenzia delle Entrate, con durata dal giorno 07.01.2022 al giorno 06.01.2028.

Come evidenziato nell'elaborato peritale al quale si rimanda integralmente, dal punto di vista catastale, nonché urbanistico- edilizio non sussiste conformità,

Si evidenzia inoltre che sull'immobile è presente un vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004. Conseguentemente, qualsiasi variazione che incida sull'aspetto esteriore del bene deve essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma del suddetto Arch. Alessandro Stocchi, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 1.379.000,00 (euro un milionetrecentosettantantanovemila/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 10.000,00 (euro diecimila/00)

LOTTO DUE: Diritto di piena ed intera proprietà di immobile situato in Comune di Monteroni d'Arbia, Via Cassia Sud n. 574.

L'immobile è parte di un edificio più ampio che si estende parzialmente su due piani fuori terra (piano terra e primo piano) e parzialmente su un solo piano terra, ospitando diverse attività.

Gli ambienti del lotto 2, ubicati sia al piano terra che al piano primo, sono suddivisi in modo funzionale: al piano terra si trovano due officine, un ampio spazio per la verniciatura e due locali con accesso esterno adibiti a ripostiglio e centrale termica. Al piano primo, raggiungibile sia tramite una scala interna che attraverso una rampa carrabile esterna, sono ubicati un ampio magazzino e due locali adibiti a mensa e spogliatoio, quest'ultimo dotato di doccia e servizi igienici. L'area esterna comprende un resede ad uso esclusivo e un resede comune al lotto 3, con ampi parcheggi.

Nella vendita sono compresi anche i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili degli immobili.

L'immobile dispone di tre accessi carrabili, un ingresso pedonale al piano terra e un ingresso carrabile tramite una rampa che conduce al piano primo. Tutti gli accessi sono raggiungibili da Via Cassia tramite la viabilità interna, parallela a Via Liguria, situata tra il Lotto 2 e il Lotto 3. Da questa viabilità si accede anche al resede ad uso esclusivo e al resede in comune con il Lotto 3.

Il resede ad uso esclusivo è parzialmente occupato dall'impianto di lavaggio degli automezzi e dal manufatto in muratura per gli impianti. La parte dell'impianto che occupa il lotto 2, dovrà essere rimossa e smaltita a cura e spese dell'acquirente.

Si segnala inoltre che all'interno della particella identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Monteroni d'Arbia, al foglio 75, p.lla 253, sub. 3, sono presenti beni mobili che dovranno essere smaltiti a cura e spese degli acquirenti del Lotto 2 e del Lotto 3.

Sono presenti anche quattro manufatti in lamiera e un manufatto/container metallico che dovranno essere rimossi e smaltiti a cura e spese degli acquirenti del lotto 2 e del lotto 3.

La struttura portante dell'immobile è realizzata in cemento armato e comprende sia elementi in cemento armato precompresso, sia elementi gettati in opera. I solai sono realizzati con travi in cemento armato precompresso, progettate per garantire ampie luci libere e un'elevata capacità portante. Il manto di copertura, considerato il periodo di realizzazione del fabbricato, si presume costituito da lastre ondulate in cemento-amianto (Eternit), materiale contenente fibre di amianto che, in conformità alla normativa vigente, deve essere sottoposto a verifiche sullo stato di conservazione e, se necessario, a interventi di bonifica o sostituzione. Le analisi, le verifiche e gli eventuali interventi di bonifica, così come ogni altra spesa connessa, dovranno essere effettuati a cura e spese dell'acquirente.

Le finiture esterne dell'immobile sono costituite, in parte, da ampie finestre a nastro con telai di colore grigio antracite e, in parte, da superfici intonacate e da elementi strutturali tinteggiati di colore bianco. Le pareti interne dell'immobile sono tinteggiate di colore bianco.

I pavimenti interni sono in cemento industriale con finitura al quarzo, ad eccezione di alcune superfici rivestite con piastrelle in monocottura.

Gli infissi esterni sono costituiti da telai in alluminio con doppi vetri e finitura di colore grigio antracite, mentre quelli interni sono realizzati in alluminio anodizzato con doppi vetri, oltre a telai e pannelli in alluminio di colore bianco. Il piano terra non è dotato di controsoffittatura, ad eccezione dell'ufficio, che presenta un controsoffitto in fibra minerale sostenuto da una struttura metallica con profilati in alluminio disposti a interasse regolare e che ospita i corpi illuminanti e parte degli impianti. Il piano primo è provvisto di un controsoffitto della stessa tipologia e degli stessi materiali utilizzati per l'ufficio. Internamente, i due piani sono collegati da una scala realizzata in parte in acciaio e in parte in cemento armato; quest'ultima presenta alzate e pedate rivestite in granito e ringhiera in acciaio.

Gli impianti elettrici sono realizzati tramite canalette esterne al piano terra, mentre al piano primo sono principalmente integrati nel controsoffitto in fibra minerale. L'illuminazione del piano terra è assicurata da corpi illuminanti al neon montati su plafoniere esterne, mentre al piano primo sono presenti corpi illuminanti con plafoniere quadrate integrate nel controsoffitto in fibra minerale.

L'impianto di climatizzazione dell'immobile è costituito da due caldaie a metano, con fluido termoconvettore ad acqua, collocate nel locale Centrale Termica, situato sotto la rampa carrabile che conduce al primo piano. Entrambe le caldaie sono utilizzate per la produzione di acqua calda che, attraverso uno scambiatore di calore situato nei pressi del corpo scale interno, viene convogliata sotto forma di aria calda all'interno dell'immobile.

Le condotte per la distribuzione dell'aria calda sono realizzate con tubazioni e diffusori in acciaio.

La produzione di acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di un boiler elettrico.

All'esterno, al piano terra, lungo la viabilità di accesso e in prossimità dell'ingresso pedonale, è installato un punto di ricarica per veicoli elettrici. A servizio dell'ufficio situato al piano terra è presente una pompa di calore, con split interno a parete e unità esterna collocata a terra lungo la viabilità di accesso. Nell'immobile non risultano ancora ultimati i lavori di manutenzione straordinaria, in particolare nel locale dei servizi igienici situato al piano primo, nonché alcune finiture e interventi interni ed esterni all'edificio. Gli interventi dovranno essere eseguiti in conformità ed entro il periodo di validità dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata.

Si evidenzia che l'immobile non è dotato di agibilità. Quest'ultima dovrà essere rilasciata da un tecnico abilitato, successivamente al completamento dei lavori, mediante la presentazione di una nuova pratica edilizia.

L'immobile non è occupato ed è in buono stato di manutenzione

Il Lotto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monteroni d'Arbia al **Foglio 75, particella 84 subalterni 9 e 10 graffati** (Cat. D/7, rendita € 8.566,20), e per la quota parte indivisa dell'utilità comune di cui alla **particella 84 subalterno 11** (bene comune non censibile, comune ai subalterni 7 e 9) e alla **particella 253 subalterno 3** (Resede, bene comune non censibile, ai subalterni 4 e 12 della particella 83, ai subalterni 9 e 10 della particella 84 ed al subalterno 2 della particella 253, superficie mq. 1.173).

Si evidenzia che nel Lotto è stato rinvenuto un bene mobile registrato, non di proprietà della Liquidazione, e precisamente Carrellino appendice "Cresci", mod. B3K, portata 300 Kg. Come previsto dal programma di liquidazione l'aggiudicatario dovrà individuare il corretto trattamento di tale bene mobile registrato e risolvere eventuali pendenze con il legittimo proprietario dello stesso.

Come evidenziato nell'elaborato peritale al quale si rimanda integralmente, dal punto di vista catastale sussiste conformità mentre dal punto di vista urbanistico- edilizio non sussiste conformità.

Si evidenzia inoltre che sull'immobile è presente un vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004. Conseguentemente, qualsiasi variazione che incida sull'aspetto esteriore del bene deve essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma del suddetto Arch. Alessandro Stocchi, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 783.000,00 (euro settecentoottantatremila/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 7.000,00 (euro settemila/00)

LOTTO TRE: Diritto di piena ed intera proprietà di immobile situato in Comune di Monteroni d'Arbia, Via Cassia Sud snc.

L'immobile fa parte di un edificio più ampio che si sviluppa parzialmente su due piani fuori terra (piano terra e primo piano) e parzialmente su un solo piano (piano terra), ospitando diverse attività.

Gli ambienti del lotto 3 sono ubicati esclusivamente al piano terra e risultano suddivisi in modo funzionale: sono presenti un vano revisione, due locali adibiti a deposito di auto nuove, un ufficio e due servizi igienici.

L'area esterna comprende un resede ad uso esclusivo che include anche una porzione di viabilità comune (individuata in perizia con la lettera A), un resede ad uso comune con il lotto 2, destinato a

viabilità, parcheggi, ecc. (individuato in perizia con la lettera B) e una cabina elettrica dismessa ad uso esclusivo del lotto 3 (individuata in perizia con la lettera C).

Nella vendita sono compresi anche i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili degli immobili.

L'immobile dispone di quattro accessi: tre carrabili e uno pedonale, tutti raggiungibili da Via Cassia tramite la viabilità interna, parallela a Via Liguria, situata tra il Lotto 2 e il Lotto 3. Da questa viabilità si accede anche al resede ad uso esclusivo, dove si trova uno degli accessi carrabili, al resede in comune con il Lotto 2 e alla cabina elettrica dismessa ad uso esclusivo.

Il resede ad uso esclusivo è parzialmente occupato dall'impianto di lavaggio degli automezzi e dal manufatto in muratura per gli impianti. La parte dell'impianto che occupa il lotto 3, dovrà essere rimossa e smaltita a cura e spese dell'acquirente.

Si segnala inoltre che all'interno della particella identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Monteroni d'Arbia, al foglio 75, p.lla 253, sub. 3, sono presenti beni mobili che dovranno essere smaltiti a cura e spese degli acquirenti del Lotto 2 e del Lotto 3. Per maggiori dettagli, si raccomanda di consultare la perizia di stima dei beni mobili e la perizia di stima del Lotto 2.

Sono presenti anche quattro manufatti in lamiera e un manufatto/container metallico che dovranno essere rimossi e smaltiti a cura e spese degli acquirenti del lotto 2 e del lotto 3.

La struttura portante dell'immobile è realizzata in cemento armato, con murature perimetrali di tamponamento in bozze di cemento. La copertura è costituita da una volta a botte realizzata con bozze di laterizio. Il manto di copertura è formato da tegole marsigliesi.

I marciapiedi esterni sono realizzati in cemento. Il resede è in parte asfaltato e in parte rifinito con ghiaia. All'interno del resede sono ubicati due piccoli manufatti in muratura, con copertura in travetti di cemento. Il primo ospita l'impianto antincendio, comprensivo di pompa, dissalatore e altri apparati tecnici. Nello spazio esterno adiacente al manufatto sono stati realizzati una cisterna per la raccolta dell'acqua e un pozzo. Risulta che gli impianti sopra menzionati non siano più funzionanti da tempo e che il motore della pompa sia guasto. Il secondo manufatto ospita gli impianti per il lavaggio degli automezzi, inclusi compressori e pompe. In prossimità di questo manufatto sono presenti pozzetti degrassatori.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio anodizzato con doppi vetri, in ferro con doppi vetri e in ferro con vetri singoli. I pavimenti della zona revisione, del locale deposito più ampio e dei servizi igienici sono in monocottura, mentre l'ufficio e il locale deposito di dimensioni più ridotte sono pavimentati con lastre di marmo di grandi dimensioni.

Tutti gli ambienti sono dotati di controsoffitto in lastre di gesso alleggerito di forma quadrata, montate su binari metallici, ad eccezione del locale revisione, che è privo di controsoffitto e presenta l'intradosso della copertura costituito da bozze di laterizio.

Gli impianti elettrici sono realizzati in parte sottotraccia, in parte su canalette esterne e in parte posati sopra il controsoffitto, dove sono montate luci ad incasso. Nel locale revisione, l'illuminazione è composta da plafoniere e luci al neon, montate su binari metallici.

Gli impianti termici sono alimentati da una pompa di calore esterna con una potenza termica di 56.500 W, posizionata a sud-est dell'immobile, all'interno del resede ad uso esclusivo. L'impianto alimenta dieci scambiatori interni: due nel locale revisione, sei incassati nel controsoffitto e due a parete.

Il Lotto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monteroni d'Arbia al **Foglio 75 particella 83 subalterni 4 e 12 graffiati** (Cat. C/3, classe 3, consistenza mq. 342, superficie totale mq. 507, rendita € 1.218,73), **particella 253 subalterno 2** (cabina elettrica dismessa, Cat. D/1, rendita € 160,00) e per la quota parte indivisa dell'utilità comune **particella 253 subalterno 3** (Resede, bene comune non censibile, ai subalterni 4 e 12 della particella 83, ai subalterni 9 e 10 della particella 84 ed al subalterno 2 della particella 253)

Si evidenzia che nel Lotto è stato rinvenuto un bene mobile registrato, non di proprietà della Liquidazione, e precisamente "Fiat" Punto HLX 15v, 4 porte (benzina) targa CC328KX.

Come previsto dal programma di liquidazione l'aggiudicatario dovrà individuare il corretto trattamento di tale bene mobile registrato e risolvere eventuali pendenze con il legittimo proprietario dello stesso.

Come evidenziato nell'elaborato peritale al quale si rimanda integralmente, dal punto di vista catastale sussiste conformità mentre dal punto di vista urbanistico- edilizio non sussiste conformità.

Si evidenzia inoltre che sull'immobile è presente un vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004. Conseguentemente, qualsiasi variazione che incida sull'aspetto esteriore del bene deve essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma del suddetto Arch. Alessandro Stocchi, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 318.000,00 (euro trecentodiciottomila/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 3.000,00 (euro tremila/00)

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Formazione e trasmissione dell'offerta.

L'offerta andrà trasmessa entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la verifica

dell'offerte e l'avvio della gara.

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

L'offerta dovrà essere formulata tramite modulo Ministeriale del Portale delle Vendite Pubbliche al quale verrete reindirizzati dal sito Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>, previo collegamento ed accesso gratuito al sito, selezionando il lotto di interesse, cliccando sul comando *"Iscriviti alla vendita"*, e versando dopo la compilazione dell'offerta sia la cauzione, sia l'imposta di bollo.

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

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

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

Si avvisa, altresì, che il bonifico della cauzione dovrà venire effettuato con anticipo sufficiente a consentire che entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte (ossia entro le ore 12:00 del giorno precedente la verifica delle offerte e l'inizio della gara) 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.

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.

Contenuto dell'offerta e relativi allegati

L'offerta dovrà indicare tutti i dati richiesti dal modulo Ministeriale del Portale delle Vendite Pubbliche al quale verrete reindirizzati dal sito <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/> cliccando sul comando "*Iscriviti alla vendita*", 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 – n. 36/2025 L.G.);
- i dati identificativi delle porzioni immobiliari (e dell'eventuale lotto);
- l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello del prezzo base d'asta 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 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 corrente bancario intestato a LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE SIENA AUTO SRL

IBAN IT48D0842571540000031939861

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.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>. Le buste telematiche contenenti offerte verranno aperte solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/> facendo uso delle credenziali univoche che vengono generate e comunicate ai contatti indicati alla compilazione dell'offerta telematica prima dell'avvio della gara.

Nel giorno ed all'ora indicate in premessa il sottoscritto Curatore, 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 Curatore procederà alla compilazione dei campi indicati dal sistema, nell'ordine ivi indicato.

Procederà così, anzitutto, alla verifica delle offerte pervenute in via telematica.

Si precisa che l'offerta presentata è irrevocabile e che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi 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 per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso del Giudice Delegato, il quale potrà disporre nuove vendite se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 co 3 c.p.c..

- se l'offerta è inferiore all'ammontare dell'offerta minima, la medesima non verrà accolta.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità asincrona al prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà durata di sette giorni dal 22.07.2026 al 29.07.2026 e terminerà alle ore 15:00, salvo eventuali prolungamenti.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 3 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 3 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito di eventuali prolungamenti si procederà all'aggiudicazione in favore dell'ultimo offerente, stilando apposito verbale.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice Delegato, il quale potrà disporre nuove vendite se lo riterrà

conveniente giusto il disposto dell'art. 572 co 3 c.p.c.

Qualora, invece, durante la gara nessun offerente formulasse rilanci e l'ammontare delle offerte pervenute risultasse identico per tutte, il sottoscritto Curatore aggiudicherà provvisoriamente il bene secondo i seguenti criteri ossia, nell'ordine:

- 1) a colui che abbia depositato la somma di maggior ammontare, a titolo di cauzione;
- 2) a parità di cauzioni, a colui che abbia indicato il termine più breve per il saldo del prezzo;
- 3) a parità di cauzioni e di termini indicati per il saldo del prezzo, a colui che abbia depositato per primo l'offerta.

All'esito della gara le somme accreditate sul conto della procedura, a titolo di cauzione, da parte degli offerenti telematici non aggiudicatari verranno riaccreditate agli offerenti stessi a cura del sottoscritto Curatore, al netto di quanto versato a titolo di imposta di bollo (che resterà acquisito definitivamente allo Stato), nonché delle eventuali spese bancarie.

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto ad effettuare la *electio amici* nei termini e con le modalità previste dall'art. 583 c.p.c.

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

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori di oltre un quarto 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 Curatore sulla scorta del *file* in formato .doc che verrà generato dal sito della vendita al termine delle operazioni e che, una volta chiuso, verrà salvato in formato .pdf a cura dello stesso Curatore per il deposito in PCT.

Si avvisa che in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia, ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore, il quale a sua volta ne dar 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, il sottoscritto Curatore 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 concorsuale di valutare se dare luogo o meno alla vendita.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma, L.F., il Curatore Fallimentare 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 fallito, 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 e spese comunque connessi all'aggiudicazione, spese notarili incluse.

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

Resta fermo alla data di provvisoria aggiudicazione il decorso del termine (120 giorni) per il pagamento del saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, nonché delle spese e degli oneri aggiuntivi, che verranno prontamente comunicati dal Curatore, fra i quali è compreso il compenso per le attività ausiliarie di assistenza al Fallimento, 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 Curatore entro il termine stabilito o in ogni caso con le modalità dallo

stesso indicate.

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 al fallimento.

In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, verrà dichiarata la sua decadenza e la cauzione versata sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

Riscosso il saldo del prezzo e delle spese, il Curatore convocherà l'aggiudicatario per la conclusione del contratto di compravendita dinanzi al Notaio scelto dal Curatore stesso: il curatore avrà cura di rispettare le indicazioni dell'acquirente relative al nominativo del notaio rogante, che, in ogni caso, sarà scelto con preferenza all'interno del circondario del Tribunale; il contratto avrà ad oggetto il trasferimento immediato della proprietà dell'immobile per cui è stata presentata offerta.

Il Curatore farà istanza al Giudice Delegato affinché proceda, ai sensi dell'art. 108 L.F., alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di aggiudicazione. Con oneri a carico dell'aggiudicatario medesimo.

Condizioni di carattere generale

L'offerta regolarmente depositata è irrevocabile.

La vendita è a corpo e non a misura.

Il trasferimento di proprietà dell'immobile 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..

Ai sensi dell'art. 63, II comma, disp. att. c.c., l'acquirente è obbligato solidalmente con il precedente proprietario dell'immobile al pagamento degli eventuali contributi condominiali inevasi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente bando di vendita verrà reso pubblico a cura dell'IVG, mediante i seguenti adempimenti: inserimento dell'avviso e della relazione di stima su portali internet e newsletter appositamente dedicati; pubblicazione per estratto su almeno un quotidiano a maggiore diffusione locale e/o nazionale.

Lo stesso IVG provveder 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 all'IVG tramite il sito internet www.giustiziaivg.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.

Siena, li 9 marzo 2026

IL CURATORE

Dott. Marco Benelli

