

TRIBUNALE DI SIENA

Avviso di vendita

Liquidazione Giudiziale: **Europrogetti S.r.l.**

n L.G.: **46/2025**

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

Curatore: **Dott. Gianluca De Marinis**

Il sottoscritto **Dott. Gianluca De Marinis**, con studio in Castelnuovo Berardenga, Via Roma n.11 (tel. 3319109913, mail gianlucademarinis@hotmail.com, pec gianlucademarinis@casellapec.com Cod. Fisc. DMRGLC67D27F839F), quale Curatore della Liquidazione Giudiziale della società Europrogetti S.r.l., con sede in Sinalunga, Via delle Prata n. 167/a (Partita IVA 00768030520)

VISTA

- la Sentenza di Liquidazione Giudiziale pronunciata dal Tribunale di Siena in data 23.11.2025;
- la relazione peritale dell'immobile a firma dell'esperto stimatore Geom. Andrea Cappelli del 15.04.2026 e la perizia estimativa dei beni mobili dell'Ing. David Disabato del 14.04.2026 entrambe in atti;
- il provvedimento autorizzativo del G.D. a data 07/09/2026;

AVVISA

Che il giorno **10 dicembre 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 UNICO: Diritto di piena ed intera proprietà di opificio artigianale con resede esclusivo e contiguo terreno privato di accesso oltre ad una tensostruttura e beni mobili il tutto posto in Comune di Sinalunga, Via delle Prata n. 167.

Bene Immobile:

Si tratta di unità artigianale costituita da ampia porzione immobiliare edificata per gran parte su unico livello (piano terra) e per la restante porzione fronte strada su due piani (terra – primo), oltre pertinenze esterne, facente parte di ben più ampia consistenza produttiva quest'ultima costituita da un totale di n. 2 unità artigianali – industriali e posta in adiacenza alla viabilità pubblica all'interno di tessuto urbano produttivo ormai consolidato e sostanzialmente saturo.

L'unità immobiliare è così composta:

- al piano terra (plurimi accessi dal resede esclusivo) un ampio locale opificio (definito progettualmente anche “Laboratorio”), contenente al proprio interno un vano spogliatoio e una struttura metallica con funzione di magazzino – scaffalatura, il tutto per una superficie utile pari a circa mq. 642 e superficie lorda di mq. 660 circa, altezza interna prevalente mt. 4,60;
- sul fronte dell'edificio (prospiciente Via della Prata) ulteriore porzione contigua ad uso uffici e servizi, collegata da aperture interne alla parte produttiva e disposta su due complessivi livelli (piano terra e primo) uniti da scala interna: più precisamente al piano terra n. 1 ingresso (con accesso dall'esterno), reception, n. 2 uffici oltre servizi igienici (n. 3 w.c. con antibagno, dei quali due di servizio dell'area produttiva e uno degli uffici) e disimpegno, il tutto per una superficie utile di mq 135 circa e superficie lorda di mq 160 circa, altezza interna prevalente mt. 2,90;
- al piano primo (su cui termina la rampa di scale interna “a vista”), n. 4 uffici, n. 1 archivio, oltre servizi igienici (n. 2 w.c. con antibagno), disimpegno e terrazza scoperta (a parziale copertura piana dell'ingresso al piano sottostante), il tutto per una superficie utile di mq. 125 circa e superficie lorda di mq. 140 circa oltre terrazza per mq. 20 circa, altezza interna prevalente mt. 2,90;
- resede esterno esclusivo disposto tutto intorno alla porzione di fabbricato in oggetto (su tre lati in quanto uno confinante con altra unità immobiliare esclusa dalla presente liquidazione), sostanzialmente recintato su due lati (escluso fronte strada) ma non sulla linea interna di separazione con l'ulteriore proprietà, risultando di fatto aperto e reciprocamente travalicabile, superficie del resede (sub 10 graffato) circa mq. 1,593;
- ulteriore area esterna composta da tre distinti terreni disposti lungo il lato sud-est del complesso e identificabili come naturale estensione del resede esterno esclusivo su cui insiste accesso carrabile da Via delle Prata, tot. Superficie catastale mq. 527.

Il laboratorio presenta un livello di finitura confacente alla propria destinazione produttiva: pavimenti in battuto di cemento lisciato e lucidato al quarzo, pareti interne intonacate e tinteggiate, soffitto privo di

finiture (lastre di copertura a vista), impianti sostanzialmente fuori traccia (canalette a vista), infissi esterni di tipo metallico con interposto vetro, infissi interni praticamente non presenti (due sole porte di tipo tamburato). La restante porzione a uffici e servizi (su due piani) presenta una finitura interna piuttosto apprezzabile: pavimenti in piastrelle di monocottura/gres porcellanato, pareti interne intonacate e tinteggiate al civile, soffitti piani anch'essi intonacati e tinteggiati, impianti sotto-traccia. Servizi igienici piastrellati e dotati di pezzi sanitari e rubinetterie commerciali (evidentemente sottoposti a interventi manutentivi piuttosto recenti), infissi esterni in alluminio scatolare con interposto vetro, infissi interni con telai in alluminio e inserti (legno/vetro); scala interna rifinita in modo pregevole con materiali lapidei e corrimano in acciaio effetto satinato; buoni lo stato conservativo generale della costruzione con sola riserva per gli impianti (elettrico e idro-termo sanitario) attualmente non collaudabili per assenza di utenze, ma apparentemente in stato normale e conformi alla norma con sola eccezione per i generatori di calore, meritevoli di appropriata preventiva manutenzione e certificazione/collaudo o eventuale sostituzione prima di qualsiasi rimessa in esercizio.

Il terreno esterno presenta una finitura quasi esclusivamente a “misto stabilizzato fine” con brecciatura superficiale e, per la parte prospiciente l'ingresso, asfaltatura, pavimentazione in blocchetti di cls “tipo carrabile” e aree a verde il tutto in stato conservativo sostanzialmente normale.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga al Foglio 64 particella 75 subalterni 4 e 10 graffati (Cat. D/1, rendita € 4,938,00) ed al Catasto Terreni del Comune di Sinalunga la Foglio 64 particella 581 (seminativo, classe 3, consistenza ha 00.00.32, reddito dominicale € 0,09), particella 741 (seminativo, classe 3, consistenza ha 00.02.50, reddito dominicale € 0,71) e particella 743 (relitto ente urbano, consistenza ha 00.02.45, reddito dominicale € 0,00).

Dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale l'immobile risulta edificato in forza di concessione edilizia n. 20 del 01.02.1991 e risulta conforme ai progetti approvati, rilevando tuttavia il perito che alcune rappresentazioni grafiche presentano errori, imprecisioni progettuali e/o interventi non adeguatamente documentati, ritenute marginali ed in ogni caso irrilevanti ai fini della vendita.

La stima dell'immobile per la somma complessiva di € 835.000,00 (euro ottocentotrentacinquemila/00) è da intendersi comprensiva di tutte le dotazioni strutturalmente connesse, di pertinenza e non separabili (arredi fissi su misura, impianti e relativi dispositivi tecnici o apparecchiature, struttura metallica di magazzini-scaffalatura ecc...).

Fanno inoltre parte del Lotto i beni mobili di arredo (quali scrivanie, poltrone, sedie, pc, ecc...) presenti all'interno dei singoli uffici individuati dai Lotti da 17 a 33/1 ed altri materiali presenti nell'immobile individuati dai Lotti da 35/11 a 35/14, nell'inventario dell'Ing. David Disabato del 14.04.2026, per un valore complessivo di € 3.162,00 (euro tremilacentosessantadue/00). Si dà atto che i beni inclusi nei lotti da 26 a 31 e nel lotto 33/1, pur di proprietà della Liquidazione Giudiziale e ricompresi nel valore sopra

indicato, sono ubicati in locali detenuti in forza di contratto di locazione, distinti dall'immobile oggetto della presente vendita. L'aggiudicatario del Lotto Unico, preso atto di tale circostanza, si obbliga a eseguire, a propria cura e spese e senza alcun onere per la procedura, le operazioni di smontaggio, carico e asporto di detti beni entro il termine perentorio di 60 giorni dalla definitiva aggiudicazione tramite contratto di compravendita notarile.

Bene Mobile:

Trattasi di struttura metallica telonata di tipo retrattile, smontabile e ricollocabile, installata (secondo procedura di cui all'art. 137 comma 1 lettera e punto 3 della L.R.T. 65/2014) su sottofondo predisposto con Comunicazione Inizio Lavori Prot. 16020 in data 11.09.2023, sostanzialmente ricadente su resede esterno di altrui proprietà, detenuto per locazione ultra-novennale trascritta nel 2019 e adiacente il suddetto bene immobile.

Il manufatto è costituito da Profilati Metallici in Acciaio Zincato, collegati da capriate e snodi, poggianti su binari metallici a scorrimento orizzontale, internamente coperto con telo gommato di PVC ad alta densità. Dimensioni complessive (apertura completa) di circa mt 10,00 x 14,90 e altezze variabili da circa mt 4,20 a circa mt 4,90 (copertura a doppia falda del tipo a “capanna”). Buone le condizioni generali di conservazione, tenuto anche conto della recente installazione. La stima per complessive € 11.500,00 (euro undicimilacinquecento/00) è comprensiva anche dei beni mobili all'interno della tensostruttura, privi di valore di cui al Lotto 35/10 nell'inventario dell'Ing. David Disabato del 14.04.2026.

L'aggiudicatario del Lotto Unico, considerato che la tensostruttura si trova per la gran parte su suolo di pertinenza di società terza, si obbliga ad eseguire, a propria cura e spese e senza alcun onere per la procedura, le operazioni di smontaggio, carico e asporto della medesima nonché dei beni mobili ricompresi nel lotto n. 35/10 presenti al suo interno, entro e non oltre 60 giorni dalla definitiva aggiudicazione tramite contratto di compravendita dinanzi al Notaio.

Presenza di merci e materiali residui – Condizioni di permanenza e successivo sgombero

Si dà atto che all'interno dell'immobile risultano attualmente presenti merci, rimanenze di magazzino, materie prime, semilavorati, attrezzature e materiali vari di pertinenza della Liquidazione Giudiziale, non ricompresi nel presente lotto di vendita, salvo quanto espressamente indicato nella perizia estimativa dei beni mobili.

La Liquidazione si riserva la facoltà di procedere alla vendita, al recupero ovvero all'asporto, in tutto o in parte, dei predetti beni entro il termine di novanta (90) giorni dalla stipula dell'atto notarile di trasferimento, riservandosi il diritto di accedere all'immobile, direttamente o tramite propri incaricati, previo preavviso, al solo fine dell'esecuzione delle relative operazioni.

Con la presentazione dell'offerta, l'aggiudicatario dichiara di essere pienamente edotto della presenza dei

predetti beni e si obbliga a consentire l'accesso alla Liquidazione e ai soggetti da questa incaricati, rinunciando sin d'ora a qualsiasi richiesta di risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo derivante dalla temporanea permanenza degli stessi all'interno dell'immobile.

Decorso inutilmente il predetto termine, qualora residuino beni non liquidati o non asportati, la Liquidazione potrà, previa autorizzazione del Giudice Delegato, sentito il Comitato dei Creditori ove costituito, dichiararne l'abbandono, qualora ne venga accertata l'antieconomicità per la procedura.

A seguito del relativo provvedimento autorizzativo, i beni residui diverranno nella piena disponibilità dell'aggiudicatario, il quale potrà trattenerli, alienarli o provvedere al loro smaltimento a propria cura, spese e responsabilità, senza alcun diritto di rivalsa nei confronti della Liquidazione Giudiziale, del Curatore o della massa dei creditori.

Con la presentazione dell'offerta l'aggiudicatario rinuncia espressamente e irrevocabilmente a qualsiasi futura eccezione, domanda, azione o richiesta di rimborso, risarcimento o indennizzo comunque connessa alla presenza, al successivo asporto ovvero allo smaltimento dei predetti beni.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale del Geom. Andrea Cappelli e nell'inventario dell'Ing. David Disabato, alle quali espressamente si rimanda e da considerarsi parti integranti del presente avviso.

PREZZO BASE D'ASTA TOTALE DEL LOTTO UNICO: € 849.662,00

(euro ottocentoquarantanovemilaseicentosessantadue/00)

OFFERTA MINIMA TOTALE DEL LOTTO UNICO: € 637.247,00

(euro seicentotrentasettemiladuecentoquarantasette/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 8.000,00 (euro ottomila/00)

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Formazione e trasmissione dell'offerta.

L'offerta andrà trasmessa entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la verifica delle 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. 46/2025 L.G.);
 - i dati identificativi delle porzioni immobiliari (e dell'eventuale lotto);
 - l'ammontare del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima come indicata nei limiti e secondo le condizioni previste dall'art. 216, comma 7, CCII;
 - 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 c/o Chiantibanca

– Via Montanini – Siena IBAN **IT55G0867314200000000928425** intestato alla Liquidazione Giudiziale Europrogetti Srl, 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 o all'offerta minima indicata nell'avviso, la medesima verrà accolta;

- 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà durata di sette giorni dal 10 dicembre 2026 ore 15:00 al 17 dicembre 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 o all'offerta minima prevista dall'art. 216, comma 7 CCII, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- 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.

Ai sensi dell'art. 216, comma 7, del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza, nonché, per quanto compatibile, della disciplina delle offerte di acquisto senza incanto di cui all'art. 571 c.p.c., non saranno

ritenute efficaci 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 darà comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità ; ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di PEC del mittente. In questo caso, tuttavia, l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio della precitata ricevuta.

Si avvisa che, in ogni caso, i problemi di connessione dell'offerente telematico non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della vendita.

Si avvisa, da ultimo, che ove risultasse comunque impossibile svolgere la vendita, 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.

Resta fermo che, ai sensi dell'art. 217 del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza, il Giudice Delegato, su istanza del debitore, del Comitato dei creditori o di altri interessati e previo parere del Comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero impedire il perfezionamento della vendita qualora il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato, secondo quanto previsto dalla medesima disposizione.

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 alla Liquidazione Giudiziale, 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 bonifico bancario sul conto corrente della procedura ovvero secondo diverse modalità indicate dal Curatore.

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 Giudiziale a carico dell'aggiudicatario.

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 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 Curatore farà istanza al Giudice Delegato affinché proceda, ai sensi dell'art. 217 c.2 CC.II., alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di aggiudicazione.

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. Lo stesso IVG 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 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 01/10/2026

IL CURATORE

Dott. Gianluca De Marinis

