TRIBUNALE DI SIENA

Avviso di vendita

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

n L.G.: **8/2026**

Giudice Delegato: **Dott. Gianmarco Marinai**

Curatore: **Dott. Stefano Andreadis**

***

Il sottoscritto **Dott. Stefano Andreadis**, con studio in Siena, Via della Pace n. 9 (tel. 0577 37961 Fax 0577 379650, Cod. Fisc. NDRSFN56S14Z326J, mail s.andreadis@logicaservice.net, pec lg8.2026siena@pecliquidazionigiudiziali.it), quale Curatore della Liquidazione Giudiziale della società Capaccioli S.r.l., con sede in Sinalunga, Via Piave n. 51 (Partita IVA 00127270528)

VISTA

- la Sentenza di Liquidazione Giudiziale pronunciata dal Tribunale di Siena in data 26.01.2026;
- il programma di liquidazione del 21.09.2026
- la relazione peritale dell'immobile a firma dell'esperto stimatore Arch. Corrado Martinez del 07.07.2026 in atti;
- la relazione estimativa a firma dell'esperto stimatore Dott. Giancarlo D'Avanzo del 29.07.2026 in atti;
- il provvedimento autorizzativo del G.D. a data 27.10.2026;

AVVISA

Che il giorno **09 febbraio 2027 alle ore 11:00** 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 del seguente Lotto Unico avente ad oggetto ramo d'azienda composto da compendio immobiliare, marchi e attrezzature e macchinari industriali, il tutto meglio descritto in ogni sua parte nelle consulenze tecniche in atti da considerarsi qui integralmente trascritte.

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 ramo d'azienda, posto in Sinalunga, Via Piave n. 51 composto da compendio immobiliare, marchi e attrezzature e macchinari industriali.

Compendio Immobiliare

1) Il compendio immobiliare è costituito da un ex opificio industriale articolato in due capannoni a destinazione produttivo – artigianale (Capannone storico – Corpo A, Capannone di ampliamento – Corpo B), uffici e servizi tecnici annessi, corpi accessori esterni e tre manufatti tecnologici a destinazione di cabina elettrica. Il compendio è integralmente recintato, dotato di ampio resede esclusivo pavimentato in conglomerato bituminoso.

- Il corpo storico più antico (Corpo A), è un capannone industriale a navata unica, di sviluppo longitudinale con struttura portante perimetrale in muratura e pilastri intermedi in c.a., copertura a volta ribassata realizzata con orditura in legno a vista (correnti e tavolato), sostenuta da capriate metalliche reticolari. Il piano di calpestio è in calcestruzzo industriale lisciato, con segnaletica orizzontale gialla per la delimitazione dei percorsi pedonali e delle aree macchina. L'illuminazione naturale è garantita da specchiature finestrate continue ricavate sui timpani e sulle pareti laterali al livello del primo solaio (lunette e finestre a nastro).

Il capannone è dotato di carroponte a doppia trave scorrente su rotaie longitudinali, lungo lo sviluppo della navata, a servizio del ciclo produttivo. Sono presenti più portali di accesso carrabile dotati di portoni industriali sezionali coibentati. È presente un manufatto in carpenteria metallica destinato a quadri elettrici, organi di servizio e locali tecnici accessori. Sono inoltre presenti box-cabine indipendenti ricavati all'interno del capannone (cabine di prova, locali tecnici, deposito chiuso) costruiti in muratura intonacata o pannelli prefabbricati.

- Il secondo capannone (Corpo B), di realizzazione successiva, è una struttura industriale a campata unica di notevole altezza circa 11 metri al colmo, con orditura portante interamente in carpenteria metallica reticolare (travature a traliccio in profilati di acciaio) e copertura a pannelli sandwich con lucernari a nastro a sviluppo longitudinale che garantiscono un buon livello di illuminazione zenitale naturale. Il piano di calpestio è in calcestruzzo industriale a pavimento monolitico, di portata adeguata al carico delle macchine utensili e dei materiali metallici depositati.

Il corpo B ospita la linea di lavorazione «pesante» — taglio, calandratura, presse, saldatura — ed è attrezzato con carroponte di portata elevata. Lungo le pareti perimetrali sono ricavate aree dedicate al deposito dei profilati metallici (barre, tubolari, travi commerciali) su rastrelliere a sviluppo verticale, organizzate in moduli su più livelli.

- Il Corpo uffici, di sviluppo sui due piani, è ricavato in continuità con i capannoni produttivi ed è destinato a funzioni direzionali, tecniche e gestionali (uffici, ufficio acquisti, ufficio tecnico-progettazione, sala riunioni, archivio, reception, servizi igienici per impiegati e operai, spogliatoi). Le finiture interne sono di livello significativamente superiore rispetto ai corpi produttivi: tramezzature in cartongesso o muratura intonacata e tinteggiata, pavimentazioni in marmo naturale al piano inferiore e in cotto ai piani superiori, controsoffitti continui in cartongesso o modulari a moduli ispezionabili, infissi esterni in alluminio a taglio termico con vetrocamera. Gli ambienti sono dotati di impianto di climatizzazione invernale ed estiva.
- Il Magazzino si articola in un ulteriore manufatto in carpenteria metallica, edificato in epoca successiva rispetto agli edifici principali.
- Lungo i lati sud ed est del lotto si attestano corpi accessori esterni adibiti a depositi chiusi, cabine tecniche (quadro generale di distribuzione, cabina ENEL/gruppo di continuità) e magazzini di materiale di consumo (ad esempio deposito lubrificanti). Si tratta di edifici di altezza modesta, di realizzazione successiva e composita, con strutture miste in muratura e in carpenteria metallica leggera tamponata con pannelli sandwich coibentati. L'ampio resede esclusivo pavimentato è destinato a piazzale di manovra e sosta degli automezzi e parzialmente utilizzato per il deposito temporaneo all'aperto di materiali.

Inoltre, il complesso è dotato di una vasca interrata in cemento armato, destinata alla raccolta delle acque piovane con capacità pari a 250 mc, realizzata nel 2018 per mitigare gli allagamenti potenzialmente derivati dai fenomeni di alluvionali fluviali legati al rischio idrogeologico presente nella località Pieve di Sinalunga ed individuato negli strumenti urbanistici di gestione del territorio (P.G.R.A. dell'Arno, P.T.C.P. Siena).

- Il compendio è dotato di un impianto fotovoltaico di potenza nominale pari a 169,05 kW, entrato in esercizio il 20 agosto 2013 (SCIA del Comune di Sinalunga n. prot. del 17/09/2012). L'impianto, realizzato in regime di "nuova costruzione" ai sensi del D.M. 5 luglio 2012 (V Conto Energia), è composto da 690 moduli fotovoltaici in silicio policristallino (marca LENUS SOLAR, modello AM-245P/156-60, potenza unitaria 245 W, produzione Germania) installati su struttura fissa a falda in sostituzione della preesistente copertura, per una superficie lorda occupata di circa 1.150 m². La connessione alla rete di distribuzione avviene in media tensione (15.000 V) con modalità di cessione parziale dell'energia prodotta. La producibilità annua attesa dichiarata è pari a 202.860 kWh. L'impianto è ammesso alla tariffa incentivante del V Conto Energia (Convenzione GSE n. P10I377807507, ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 28/11 e del D.M. 5 luglio 2012), con periodo di incentivazione decorrente dal 20 agosto 2013 e scadenza al 19 agosto 2033, per un residuo incentivante di circa sette anni alla data della presente perizia. La convenzione è cedibile al subentrante soggetto responsabile in caso di trasferimento dell'immobile, previa comunicazione al

GSE ai sensi dell'art. 9 della medesima convenzione.

Il valore aggiunto conferito dall'impianto fotovoltaico, riconducibile sia alla riduzione dei costi energetici aziendali sia ai proventi della tariffa incentivante per gli anni di incentivazione residui, è stato tenuto in considerazione nell'ambito della stima del valore del compendio immobiliare.

Il compendio risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga (SI), Foglio n. 52 particella 1049 (Cat. D/7, opificio industriale, Corpi A, B e Uffici, rendita € 42.700), particella 1330 subalterno 1 (Cat. D/1, cabina elettrica, rendita € 320,00), particella 1330 subalterno 2 (Cat. D/1, cabina elettrica, rendita € 60,00) e particella 1330 subalterno 3 (Cat. D/1, cabina elettrica, rendita € 200,00).

Lo stato di conservazione complessivo del compendio è coerente con la qualifica di ex-opificio industriale in dismissione. Pur essendo gli ambenti produttivi ancora occupati da macchinari e da materiale di lavorazione si rilevano significativi elementi di vetustà e di degrado, ascrivibili sia all'età degli edifici sia alla sospensione dell'ordinaria attività manutentiva conseguente alla situazione di crisi di impresa.

Sui corpi produttivi (capannoni) si segnalano in particolare: tracce puntuali di infiltrazioni d'acqua e di stillicidi sulle coperture e sui parametri perimetrali, con sporadiche macchie di umidità e distacchi parziali di intonaco; ossidazioni superficiali sulle carpenteria metalliche di copertura del corpo B e sua una parte dell'orditura del carroponte; lesioni superficiali e fessurazioni del pavimento industriale del corpo A in corrispondenza dei percorsi più sollecitati; segni di usura sui portoni industriali sezionali, alcuni dei quali con guarnizioni perimetrali ammalorate; tracce di umidità di risalita su pareti perimetrali interne in muratura.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, antincendio, di aspirazione e di compressione) sono presenti e come generalmente funzionanti, ma manifestano nella loro configurazione, nelle componenti e nelle finiture (canalizzazione a vista, quadri di vecchia generazione, terminali eterogenei) caratteri di marcata vetustà e non risultano coerenti con gli attuali standard normativi e di efficienza energetica.

Il corpo uffici presenta uno stato conservativo significativamente migliore rispetto ai corpi produttivi, con finiture interne in buono stato di apparente conservazione ed impianti di climatizzazione come riferito funzionanti, pur trattandosi di apparecchiature di tecnologia ormai datata. Permangono tuttavia alcune criticità puntuali (tracce di umidità in corrispondenza di alcuni serramenti esterni, segni di degrado del battiscopa e di alcune contro soffittature). I servizi igienici risultano funzionanti ma di allestimento datato.

I corpi accessori esterni manifestano lo stato conservativo più precario del compendio: depositi parzialmente protetti da semplici teloni in p.v.c., materiali ed attrezzature lasciate in opera in modo non sistematico, paramenti in lamiera con punti di ossidazione, copertura del piazzale con

avvallamenti e fessurazioni del manto bituminoso.

In sintesi lo stato manutentivo del compendio si colloca in livello “mediocre-discreto” per il corpo uffici in un livello”mediocre” per i corpi produttivi, con necessità di interventi di manutenzione straordinaria differiti e di voci di ripristino concentrate sulle coperture, sui paramenti perimetrali, sugli impianti tecnologici e sulla pavimentazione industriale.

Da un punto di vista catastale, edilizio ed urbanistico sono stateb riscontrate delle difformità sanabili.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale dell'immobile a firma dell'esperto stimatore Arch. Corrado Martinez del 07.07.2026 in atti.

Marchi e Brevetto

Marchio Capaccioli:Trattasi di marchio figurativo registrato in Europa, rappresentato come in perizia, in data 01.07.2021 e scadente in data 12.03.2031.

Il marchio Capaccioli risulta riferito alle seguenti classi:

 7 Meccanismi robotici di sollevamento; Escavatori [macchine movimento terra]; Macchine per lavorazione meccanica dei metalli; Robot per uso industriale; Torni [per la lavorazione dei metalli]; Robot industriali per movimentazione di pezzi da lavorare; Macchine utensili per la lavorazione dei metalli; Robot per la manipolazione di listelli; Macchine per la fabbricazione di mattoni; Laminatoi [per la lavorazione dei metalli]; Macchine per palettizzazione; Lavorazione a macchina (impianti per -); Trasportatori a nastro per la movimentazione di articoli granulari sfusi; Meccanismi robotici di trasporto; Stazioni di lavorazione a macchina a controllo numerico dotate di dispositivi di cambio utensili; Macchine impilatrici [non carrelli elevatori a forca]; Apparecchi di movimentazione robotici; Mulini e macchine frantumatrici; Macchine per la lavorazione della lamiera; Macchine per caricamento forni; Impianti per la movimentazione di materiali granulari sfusi; Trasportatori per la movimentazione di materiali.

 9 Strumenti, indicatori e regolatori per misurare, rilevare e monitorare.

 11 Bruciatori ad olio; Essiccatoi; Bruciatori a gas per uso industriale; Bruciatori per combustibili solidi; Bruciatori a gas; Forni industriali di riscaldamento; Forni per cottura industriali; Forni di trattamento termico; Forni per uso industriale; Bruciatori per uso industriale.

 37 Rinnovamento di impianti; Installazione di macchinari industriali; Installazione di impianti trasportatori; Installazione di impianti industriali.

 40 Lavorazione di metalli [profilatura]; Lavorazione a macchina del metallo; Lavorazione di metalli [sagomatura]; Produzione meccanica di elementi per conto terzi [servizi di vendita meccanica].

Marchio Easymud (associato ad un brevetto): Marchio figurativo rappresentato dalla scritta Easymud in bianco e nero, come raffigurato in perizia.

Il marchio è stato registrato inizialmente con domanda depositata in data 07.04.2008 e rinnovato con domanda depositata in data 07.03.2018, in scadenza il 21.04.2028, e risulta riferito alla classe 07 e precisamente:

Prodotti e servizi oggetto di protezione non inclusi nella classificazione Nizza-MGS Dati pre-porting - Classe:07 - Prod/Serv: - Descrizione: Trasportatori; Nastri Trasportatori; Stampi (Macchine); Macchine e Macchine Utensili; Motori (Eccetto quelli per veicoli terrestri); Giunti e organi di trasmissione (eccetto quelli per veicoli terrestri).

Il marchio Easymud, come già detto, è associato ad un brevetto "Apparatus for forming soft mud cladding and paving articles" registrato in Europa (Patent no. 41599394) con riconoscimento avvenuto in data 11.02.2026. Tale brevetto risulta registrato anche nel Regno Unito ed è riferito all'impianto per la formatura di manufatti da rivestimento e pavimento in pasta molle e permette di realizzare impianti completi ed automatici per la produzione di mattoni faccia vista, pezzi speciali e pavimenti, con diverse tipologie di finitura con le caratteristiche del "fatto a mano".

Il Curatore, a seguito di istanza depositata il 13.06.2026, è stato autorizzato dal G.D., in data 15.06.2026, al mantenimento del brevetto unitario sia in Italia che nel Regno Unito ed ha pagato i diritti dovuti per i titoli di proprietà industriale per 5 annualità.

Nella perizia del CTU Dott. D'Avanzo del 29.07.2026 in atti è stato valutato esclusivamente il Marchio "Capaccioli" ed il brevetto "Apparatus for forming soft mud cladding and paving articles" rispetto al quale risulta associato il marchio "Easymud".

Attrezzature e Macchinari Industriali

Si da atto che all'interno dei corpi A e B sono installati impianti, macchinari ed attrezzature funzionali al ciclo produttivo (macchine utensili a controllo numerico, presse, calandre, segatrici, saldatrici, carroponti, banchi di prova e arredo industriale di servizio), individuati in n. 73 diverse tipologie di cespiti, compiutamente descritti e censiti nell'allegato B) della perizia del CTU Dott. D'Avanzo del 29.07.2026 in atti.

Pertanto alla luce delle suddette relazioni estimative si riepilogano i valori attribuiti ai cespiti oggetto di stima:

Marchio "Capaccioli"	€	145.000,00
Brevetto "Apparatus for forming soft mud cladding and paving articles"	€	42.000,00
Compendio immobiliare	€	2.320.000,00
Attrezzature e macchianti industriali	€	398.000,00

e così per complessive € 2.905.000,00

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale dell'immobile a firma dell'esperto stimatore Arch. Corrado Martinez del 07.07.2026 e nella relazione estimativa a firma dell'esperto stimatore Dott. Giancarlo D'Avanzo del 29.07.2026 alle quali espressamente si rimanda e da considerarsi

parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 2.905.000,00 (euro duemilioninovecentocinquemila/00)

OFFERTA MINIMA (inferiore al prezzo base d'asta nei limiti e secondo le condizioni previste dall'art. 216, comma 7, CCII):

€ 2.178.750,00 (euro duemilionicentosettantottomilasettecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 10.000,00 (euro diecimila/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 potrà essere inferiore al prezzo base d'asta 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

IBAN IT 53U 08673 14200 0000 00929 566 intestato a Capaccioli 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 indicato nell'avviso, la medesima verrà accolta;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base ma pari o superiore all'offerta minima come previsto dall'art. 216, comma 7 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà durata di sette giorni dal 09 febbraio 2027 al 16 febbraio 2027 e terminerà alle ore 11:00, 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 inferiore al prezzo base ma superiore all’offerta minima come previsto dall’art. 216, comma 7, 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), nonchè 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 dar 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 sul prezzo di vendita nella misura del **5%** oltre IVA di legge.

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.

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, il cui costo sarà a carico della procedura.

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 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, lì 29/10/2026

IL CURATORE

dott Stefano Andreadis

Stefano Andreadis
29/10/2026 15:19:57 UTC+0100