

TRIBUNALE DI SIENA

Invito ad offerte migliorative

Concordato preventivo: **Cooperativa Edile Montemaggio Soc. Coop. in liquidazione**
n° C.P.: **22/2014**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Valentina Lisi**

Commissario Giudiziale: **Dott. Eugenio Giomarelli**

Liquidatore Giudiziale: **Dott. Pasquale Di Gioia**

Il sottoscritto **Dott. Pasquale Di Gioia**, con studio in Siena, Via dei Termini n.6 (tel. 0577 270771, fax 0577 285531, p.e.c. procedura cpo22.2014siena@peconcordati.it Cod. Fisc. DGIPQL71H03L086L), quale Liquidatore Giudiziale della **Cooperativa Edile Montemaggio Soc. Coop. in liquidazione**, con sede legale in Colle di Val d'Elsa (SI), (Codice Fiscale e Partita IVA 00046400529),

VISTI

- il decreto di omologa del concordato preventivo emesso dal Tribunale di Siena il 24/04/2015;
- la relazione peritale datata dicembre 2014 a firma dell'esperto stimatore, Architetto Elisabetta Corsi;

PREMESSO

- che ha ricevuto da promissari acquirenti offerta irrevocabile per l'acquisto del seguente lotto:

LOTTO 42 (ex Lotto 12): Diritto di piena ed intera proprietà su 2 magazzini della superficie commerciale, rispettivamente, di mq 360 circa e di mq 60 circa, il tutto ubicato in Comune di Poggibonsi, Frazione Staggia Senese, Via Romana.

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 63, particella 47, subalterni 15 (categoria C/2, classe 1, consistenza mq 310, rendita euro 784,50) e 24 (categoria C/2, classe 1, consistenza mq 61, rendita euro 154,37).

Dal punto di vista edilizio e urbanistico il fabbricato cui ineriscono gli immobili in vendita è stato edificato avanti il primo settembre 1967; la variante n. 10 al regolamento urbanistico, approvata con deliberazione del consiglio comunale n. 67 del 16 novembre 2012 individua tale porzione negli ambiti ricompresi nei centri abitati di particolare valore e rilevanza storica. Il centro storico di Staggia Senese è classificato in zona omogenea A ai fini di quanto



previsto dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. L'attuazione degli interventi in questa porzione del centro storico è subordinata all'approvazione di un piano di recupero.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale redatta nel dicembre 2014 dall'esperto, Arch. Elisabetta Corsi e la cui conoscenza è onere dell'offerente, costituendo parte integrante del presente avviso.

- che con la proposta avanzata alla Procedura, l'offerente ha manifestato la disponibilità a rendersi acquirente del suddetto lotto offrendo il seguente prezzo, oltre imposte, se dovute:

- LOTTO 42 (ex Lotto 12): € 48.000,00 (Euro quarantottomila/00)

- che tale proposta è stata autorizzata dagli organi della Procedura alla luce del programma di liquidazione;

Tenuto conto di quanto in premessa,

INVITA

gli eventuali interessati a presentare OFFERTE MIGLIORATIVE rispetto al prezzo offerto e sopraindicato e

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte migliorative **in modalità sincrone mista:**

~~1) Le manifestazioni di interesse, corredate di marca da bollo di € 16,00, redatte in unico originale ed in lingua italiana, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Liquidatore in Siena, Via dei Termini n.6, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data per l'esame delle offerte, previo appuntamento da richiedere e confermare in ogni caso tramite mail all'indirizzo pasquale.digioia@galileopartners.it;~~

2) 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 speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art.579 c.p.c.

3) All'esterno della busta dovranno essere indicate soltanto:

a - le generalità di chi presenta la busta stessa, che potrà anche essere persona diversa dall'offerente;

b - il riferimento della procedura (Tribunale di Siena – C.P. n. 22/2014);

c - il nome del Liquidatore Giudiziale (Dott. Pasquale Di Gioia);

d - la data di scadenza delle offerte;

Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sull'esterno della busta;

4) All'interno della busta dovrà essere inserita l'offerta, la quale dovrà contenere:



a - l'indicazione del numero della procedura e dello specifico lotto per cui viene fatta l'offerta;

b - il cognome, il nome, la data ed il luogo di nascita, il codice fiscale, la residenza anagrafica, lo stato civile ed un recapito telefonico del soggetto al quale andrà intestato il bene (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui il quale sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori in quanto esercenti la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare, il cui provvedimento dovrà essere allegato;

Se l'offerente agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese, all'offerta dovrà venire allegata una visura rilasciata dalla camera di commercio in data non superiore ad una settimana precedente al deposito dell'offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso;

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

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

d - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello della proposta irrevocabile di acquisto indicata nel presente avviso;

e - il termine per effettuare il saldo del prezzo e delle spese accessorie, **che non potrà essere superiore a giorni sessanta** decorrenti dalla comunicazione di accettazione dell'offerta da parte degli organi della procedura fallimentare, come previsto dal piano di liquidazione;

f - la dichiarazione espressa e sottoscritta di aver dato attenta e piena lettura dell'avviso di vendita e della relazione peritale e di conoscere lo stato dell'immobile;

g- copia fotostatica di documento d'identità in corso di validità dell'offerente;

h - assegno circolare non trasferibile intestato come segue: **“Tribunale di Siena n. 22/2014 Conc. Prev. Coop. Edile Montemaggio”**, di ammontare pari ad almeno il **10% del prezzo offerto** e ciò a titolo di cauzione;

i - l'indicazione di un recapito telefonico e di un indirizzo di p.e.c., o di posta elettronica ordinaria, ove ricevere le comunicazioni;

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

Si precisa che, in caso di offerta congiunta sottoscritta da più soggetti, la stessa dovrà contenere la precisa indicazione della misura delle quote dei diritti che ciascun offerente intende acquistare.

Modalità di presentazione dell'offerta in via telematica

Formazione e trasmissione dell'offerta.

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

L'offerta potrà venire formulata personalmente dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica (od ente), oppure da avvocato munito di procura notarile, tramite il portale Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>, previo collegamento ed accesso gratuito al sito, cliccando sul comando "Iscriviti alla vendita", selezionando il lotto di interesse e versando anticipatamente sia la cauzione, sia l'imposta di bollo.

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

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

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

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

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

Contenuto dell'offerta e relativi allegati

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

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile (in caso di coniugio con indicazione anche del relativo regime patrimoniale), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è 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. 22/2014 R.G. Concordato Preventivo);
- i dati identificativi delle porzioni immobiliari (e dell'eventuale lotto);
- l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché **non superiore a giorni sessanta** 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;
- 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.

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

- copia di documento d'identità in corso di validità dell'offerente;



- copia di eventuale altro documento dal quale risulti l'indicazione del codice fiscale del soggetto offerente;
- copia della contabile del bonifico bancario effettuato sul conto del Fallimento IBAN IT92M0707571831000000130785 per l'importo della cauzione pari ad almeno il **10% del prezzo offerto**;
- 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;
- 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.

APERTURA DELLE BUSTE

Alla scadenza del termine per il deposito delle offerte migliorative il Liquidatore Giudiziale in data **3 novembre 2020 alle ore 17,30** quale giorno fissato per l'esame delle offerte presso gli uffici dell'Istituto di Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo e Siena (d'ora in avanti, IVG) ubicati in Monteriggioni (SI), Frazione San Martino, Via del Pozzo n. 1 (tel. 0577 318111; fax 0577 318120; p.e.c. ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it), prima di ogni altro adempimento, si collegherà al sito della vendita facendo uso delle credenziali che gli saranno ~~state previamente comunicate dal gestore della vendita.~~

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

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

Qualora non siano pervenute offerte migliorative, il Liquidatore Giudiziale procederà all'assegnazione del bene al primo offerente.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto Liquidatore procederà **immediatamente**, sulla base dell'offerta più alta, a gara telematica mista, alla quale potranno partecipare sia gli offerenti fisici, sia quelli telematici, con rilanci nella misura minima di € **1.000,00** e con tempo massimo per ciascun rilancio di sessanta secondi.

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

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

secondi.

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

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

All'esito della gara, le cauzioni allegate alle buste contenenti le offerte fisiche verranno immediatamente restituite agli offerenti non aggiudicatari presenti in aula, mentre le somme accreditate sul conto della procedura, sempre a titolo di cauzione, da parte degli offerenti telematici verranno riaccreditate agli offerenti stessi, non aggiudicatari, a cura del sottoscritto Liquidatore, al netto di quanto versato a titolo di imposta di bollo (che resterà acquisito definitivamente allo Stato), nonché delle eventuali spese bancarie.

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

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

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

Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dal sottoscritto Liquidatore sulla scorta del *file* in formato .doc che verrà generato dal sito della vendita al termine delle operazioni e che, una volta chiuso, verrà salvato in formato .pdf a cura dello stesso delegato per il deposito in PCT.

Si avvisa che in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia, ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore, il quale a sua volta ne darà comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso, le offerte dovranno essere effettuate necessariamente e soltanto in modalità cartacea; ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte



del gestore di PEC del mittente. In questo caso, tuttavia, l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio della precitata ricevuta.

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

Si avvisa, da ultimo, che ove risultasse comunque impossibile svolgere la vendita, il sottoscritto Liquidatore ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il giudice delle esecuzioni immobiliari) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

In caso di mancata successiva partecipazione alla procedura competitiva, la cauzione sarà trattenuta dalla Procedura.

CONDIZIONI DI CARATTERE GENERALE

L'invito non costituisce un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e ss del D.Lgs. 58/1998.

L'eventuale vendita sarà a corpo e non a misura.

L'eventuale trasferimento di proprietà dell'immobile avverrà 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.

L'eventuale vendita non sarà 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 o comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a riduzione del prezzo, né a risarcimento del danno né a risoluzione del contratto.

Sin da ora si specifica che l'eventuale acquirente finale dovrà farsi carico di tutti gli oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connesse all'aggiudicazione, incluse le spese notarile, nonché il compenso per le attività ausiliarie di assistenza alla liquidazione, da calcolarsi in percentuale sul prezzo di vendita, in ragione di scaglioni crescenti ed aliquote decrescenti progressive indicate come segue:

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

I termini e le modalità per il pagamento del prezzo di aggiudicazione e degli oneri aggiuntivi verranno successivamente specificati dal Liquidatore.

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/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 direttamente via e-mail presso la casella di posta elettronica visite.ivg@gmail.com (avendo cura di specificare i propri dati, un recapito telefonico, il numero della procedura, il lotto di riferimento). Il medesimo istituto provvederà gratuitamente all'accompagnamento del richiedente sul posto. Le visite avverranno nel rispetto delle misure di sicurezza previste dalla vigente normativa anticovid; gli interessati dovranno essere muniti di tutti i dispositivi di protezione individuale.

Siena, 06/08/2020

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Pasquale Di Gioia



