

TRIBUNALE DI SIENA
Invito ad offerte migliorative

Fallimento: **Il Nucleo Srl**

n° R.G. Fall.: **39/2019**

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

Curatore Fallimentare: **Dott.ssa Emanuela Giorgini**

oooooooooooo

La sottoscritta **Dott.ssa Emanuela Giorgini** con studio in Siena, Via dei Rossi n. 44 (tel. 0577/04033 mail: e.giorgini@dmlex.it pec: emanuela.giorgini@commercialistisiena.it Cod. Fisc. GRGMNL60L48I459T), quale Curatore Fallimentare de Il Nucleo Srl con sede in Siena, Via Fiorentina n. 89 (Partita Iva 01354290528)

VISTA

- la Sentenza di Fallimento pronunciata dal Tribunale di Siena in data 04/10/2019;
- la relazione peritale agli atti del 29/05/2020 a firma dell'esperto stimatore Dott. Giuseppe Vannini con studio in Poggibonsi (SI), Via Montesanto n. 5, nominato perito estimatore dell'immobile dal GE del Tribunale di Siena e successiva integrazione datata 25 settembre 2020;
- la relazione di stima dell'azienda composta dal complesso dei beni mobili organizzati per l'esercizio dell'attività di gestione dell'Ostello della Gioventù di Siena, distinto dall'insegna "Siena Hostel Guido Riccio" del 22 luglio 2020 a firma dell'esperto stimatore Dott. Stefano Capezzuoli, con studio in Poggibonsi (SI), Largo Usilia n. 18 nominato perito estimatore della procedura dal GD Dott.ssa Valentina Lisi;
- la relazione di stima del Geom. Mauro Picone del 14/04/2021 per la verifica della sussistenza, nella perizia redatta dal tecnico del Tribunale Dott. Giuseppe Vannini, dell'indicazione della presenza delle difformità urbanistiche evidenziate nel verbale redatto dai Vigili Urbani, vigilanza edilizia, relative all'immobile "Ostello della Gioventù", posto in Siena, Via Fiorentina n. 89;
- l'integrazione della relazione di stima dell'azienda composta dal complesso dei beni mobili organizzati per l'esercizio dell'attività di gestione dell'Ostello della Gioventù di Siena, distinto dall'insegna "Siena Hostel Guido Riccio" del 26 luglio 2021 a firma dell'esperto stimatore Dott. Stefano Capezzuoli, con studio in Poggibonsi (SI), Largo Usilia n. 18 nominato perito estimatore della procedura dal G.D. Dott.ssa Valentina Lisi;
- il Decreto del G.D. n. 22/2020 del 01/06/2020;

PREMESSO

- che ha ricevuto da promissario acquirente offerta irrevocabile per l'acquisto del seguente lotto immobiliare:

LOTTO UNICO: Diritto di piena proprietà del complesso aziendale composto da un immobile, comprensivo di beni mobili ed avviamento, posto in Siena, in Via Fiorentina n. 89.

L'edificio è rappresentato da una porzione di fabbricato a destinazione "Ostello della Gioventù" la cui parte residua in adiacenza risulta in proprietà del Comune di Siena locata ad emittente radiofonica, si sviluppa su cinque livelli con due corpi adiacenti ad un corpo centrale di forma trapezoidale che contiene la scala interna con le rampe a vista. Il collegamento verticale è assicurato anche con un ascensore che collega il piano seminterrato (attualmente escluso dal servizio) ai piani primo e secondo (al piano terzo vi è la sala macchine ascensore) mentre sulla parete posta ad ovest si trova la scala esterna in ferro per la sicurezza antincendio e sulla parete est un'altra scala dedicata al personale di servizio per il collegamento tra il piano primo ed il piano terzo.

La struttura ricettiva ha una potenzialità di accoglienza di camere doppie, 2 camere singole più due camerate (maschile e femminile) al piano terzo sottotetto per un totale di 118 posti letto, si sviluppa su un'area totale lorda di 2.502 mq (7.910 mc) esclusi piazzali, resede e scala antincendio esterna, ed è così composta:

- piazzale e resede esterno: pertinenza di proprietà esclusiva di 1.321 mq (subalterno 8) con ingresso pedonale da Via Fiorentina e ingresso carrabile da Via Napoli, asfaltato e con spazi a verde, adibito al transito veicolare, zona relax ed ingressi alla struttura;
- piano seminterrato: vi si accede sia dal resede esterno che dalla scala verticale interna, si sviluppa su una superficie di 574 mq ed è composto da sala riunioni con adiacente guardaroba, servizi igienici per il personale, magazzino, locale adibito a spogliatoi, lavanderia, locali tecnici e centrale termica a gas metano con impianto antincendio, questi ultimi con accessi esclusivi da scala esterna sul retro;
- piano terreno: vi sono i due accessi alla struttura uno laterale sull'atrio della scala interna trapezoidale a giorno e uno sul lato di Via Fiorentina con ingresso nella zona bar, è composto da una zona riservata ad alloggio per il gestore, zona bar con area soggiorno, zona reception, zona camere con n. 6 camere doppie con balcone ed uscita di sicurezza laterale sul resede retrostante, per una superficie complessiva di 575 mq;
- piano primo: con zona relax allo sbarco delle due rampe della scala centrale che da' accesso alle due ali dell'edificio adibite esclusivamente a camere provviste di lavabo con servizi igienici in comune, l'ala ovest accoglie 14 camere (13 doppie + 1 singola) + servizi igienici con corridoio e uscita di sicurezza sulla scala antincendio esterna, l'ala est ha lo sbarco dell'ascensore sul corridoio con accesso a 9 camere doppie + servizi igienici; nel complesso sviluppa una superficie complessiva di 470 mq;
- piano secondo: sostanzialmente identico per distribuzione e superficie al piano primo, la zona

relax allo sbarco delle due rampe della scala centrale dà accesso alle due ali dell'edificio adibite esclusivamente a camere provviste di lavabo con servizi igienici in comune, l'ala ovest accoglie 14 camere (13 doppie + 1 singola) + servizi igienici con corridoio e uscita di sicurezza sulla scala antincendio esterna, l'ala est ha lo sbarco dell'ascensore sul corridoio con accesso a 9 camere doppie + servizi igienici; nel complesso sviluppa una superficie complessiva di mq. 470;

- piano terzo (attico): accessibile solamente tramite la scala centrale la cui zona di sbarco dà accesso alla terrazza esterna ed alle due ali dell'edificio adibite esclusivamente a camerate con servizi igienici in comune, l'ala ovest adibita a dormitorio femminile accoglie 4 camere con accesso comune + servizi igienici e con uscita di sicurezza sulla scala antincendio esterne, l'ala est adibita a dormitorio maschile sviluppa una camerata da 6 posti letto + servizi igienici, il tutto su una superficie complessiva di 405 mq;

La scala in testa al corpo di fabbrica est, avente superficie in pianta di 8 mq e comunicante dall'esterno i corridoi delle camere dei piani primo, secondo e terzo può essere usata solamente da personale di servizio in quanto non possiede requisiti di sicurezza per la corretta impostazione della via di esodo.

Nella perizia del Dott. Giuseppe Vannini l'unità immobiliare sopra descritta viene stimata € 1.594.000,00.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Foglio 11 particella 1446 subalterno 7 (Categoria D/7 rendita € 28.966,50) e subalterno 8 (resede).

Il compendio è attualmente libero.

Da un punto di vista edilizio ed urbanistico dalla perizia del Dott. Giuseppe Vannini risultano delle difformità. In ogni caso, il perito ha quantificato i costi per l'adeguamento di tutte le difformità riscontrate e ne ha tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

In merito a tali difformità si specifica che con PEC del 26 marzo 2021 il Comune di Siena, ufficio Direzione e Territorio, servizio sportello unico, Vigilanza Edilizia, in seguito al sopralluogo nell'immobile suddetto, ha inviato al curatore un avviso di accertamento di illecito amministrativo edilizio e di avvio del procedimento sanzionatorio ex art. 7 L. 241/1990 non ancora concluso.

Per far luce sul punto è stato nominato Geom. Mauro Picone, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Siena al n. 856, con studio in Poggibonsi (SI), via della Collina n. 3, che ha redatto una relazione per la verifica della sussistenza, nella perizia redatta dal tecnico del Tribunale, dell'indicazione della presenza delle difformità urbanistiche evidenziate nel verbale redatto dai Vigili Urbani, vigilanza edilizia, relative all'immobile "Ostello della Gioventù", posto in via Fiorentina n. 89 a Siena, oggetto del fallimento.

Nella sua relazione il Geom. Picone riferisce che le suddette difformità urbanistiche rilevate dai Vigili Urbani, vigilanza edilizia sono state elencate nella perizia redatta in data 29 maggio 2020 dal Dott. agronomo Vannini Michele, più precisamente in risposta al quesito n. 13, nella quale è specificato quali sono difformità non sanabili, e quindi da rimuovere per ripristinare lo stato dei luoghi, con relativo costo per la demolizione e lo smaltimento dei materiali di risulta, e quali opere sono sanabili con indicati i costi della sanzione amministrativa e per le spese tecniche necessarie per redigere la pratica di accertamento di conformità in sanatoria.

Tuttavia per conoscere con esattezza le conseguenze sanzionatorie che potrebbero derivare dall'accertamento delle difformità è necessario attendere la chiusura del procedimento.

Si precisa che tali sanzioni saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

Sul bene non grava alcuna tipologia di vincolo ad eccezione di:

- consenso prestato al permanere di un'antenna sulla copertura del fabbricato a servizio dell'emittente radiofonica conduttrice della proprietà confinante secondo le modalità del contratto di compravendita del 20/03/2013 che prevede il permanere dell'antenna con il permanere della destinazione dell'immobile locato a sede di emittenza radiofonica;
- onere contenuto nell'atto di donazione del 10/04/1979 di mantenere inalterata la destinazione del fabbricato ad "Ostello della gioventù".

Fanno parte del compendio anche i beni mobili, per un valore stimato di € 25.500,00 (30.000,00-15% quale decurtazione sul valore finale indicata dal perito) che si trovano all'interno della struttura (arredi delle aree comuni e delle singole stanze), nonché l'avviamento aziendale stimato € 106.250,00 (125.000,00-15% quale decurtazione sul valore finale indicata dal perito), come meglio individuato e descritto relazione di stima e nell'allegato inventario del perito Dott. Stefano Cappezuoli.

In ordine alla licenza per lo svolgimento dell'attività ricettiva, si precisa che è stata fatta richiesta di sospensione all'ufficio SUAP di Siena.

Quanto alla capacità di accoglienza, e più in particolare, sul numero dei posti letto accordati sulla base della licenza, si precisa che è stata rilevata una incertezza in ordine alle comunicazioni al SUAP, per come si sono succedute negli anni, dei posti-letto utilizzabili, ossia se 118 o 100, circostanza che è in corso di chiarimento da parte dei competenti uffici.

Il tutto come descritto nelle relazioni peritali a firma del suddetto Dott. Giuseppe Vannini e del Dott. Stefano Cappezuoli e del Geom. Mauro Picone alle quali espressamente si rimanda e da considerarsi 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 spese ed imposte:

- LOTTO UNICO: € 380.000,00 (Euro trecentoottantamila/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 sincrona mista**:

1) Le offerte di acquisto, corredate di **marca da bollo da 16,00 euro**, redatte in unico originale ed in lingua italiana, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore in Siena, Via dei Rossi n. 44, **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 e.giorgini@dmlex.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 – 39/2019 R.F.);
- c - il nome del Curatore Fallimentare (Dott.ssa Emanuela Giorgini);
- d - la data di esame 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 minorenni, 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 data di aggiudicazione provvisoria; in difetto di tale indicazione, tale termine sarà automaticamente considerato di giorni sessanta, decorrenti come sopra;

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. 39/2019 R.G. FALL.”**, 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;

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

m - l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;

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

Modalità di presentazione dell'offerta in via telematica

Formazione e trasmissione dell'offerta.

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. 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;

- il riferimento della procedura (Tribunale di Siena - n. 39/2019 R.F.);
- 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;
- visura rilasciata dalla camera di commercio in data non superiore ad una settimana precedente al deposito dell'offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso;
- copia della contabile del bonifico bancario effettuato sul conto del Fallimento

IBAN: IT67A 02008 14205 000105793745

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

Scaduto il termine per il deposito delle offerte migliorative come sopra indicato, il Curatore Fallimentare in data **15 giugno 2022 alle ore 9:30** quale giorno fissato per l'esame delle offerte presso gli uffici dell'**Istituto di Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo e Siena** 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 Curatore 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 Curatore Fallimentare procederà all'assegnazione del bene al primo offerente.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto Curatore 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 **€ 4.000,00 (euro quattromila/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 migliorative 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 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 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 pari od inferiori all'ammontare dell'offerta ricevuta indicata 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 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 Curatore ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice Delegato) 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.

Pagamento del saldo prezzo e conclusione del contratto di compravendita

Trattandosi di una cessione di complesso aziendale, l'operazione sarà soggetta a Imposta di Registro.

Il trasferimento del LOTTO a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante atto di compravendita a rogito di un Notaio scelto dal Curatore dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Curatore Fallimentare quali spese, diritti, commissioni e oneri conseguenti il trasferimento.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico di tutti gli oneri, imposte, tasse (IVA, imposta di registro, costi di trascrizione, voltura, APE se necessario e quant'altro occorrente comunque connesso 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 Fallimentare ne darà comunicazione via pec, o mediante altro mezzo idoneo, al provvisorio aggiudicatario; dal ricevimento della comunicazione, scatterà il termine 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, 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 fallimentare da consegnare al Curatore Fallimentare entro il termine stabilito.

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 e delle spese accessorie. In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, verrà dichiarata la sua decadenza e la cauzione a corredo versata sarà trattenuta dalla procedura fallimentare a titolo di penale salvo il risarcimento del maggior danno.

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 contratto avrà ad oggetto il trasferimento immediato della proprietà dell'immobile per cui è stata presentata offerta.

Le spese e gli onorari relativi al trasferimento dei beni, comprese le tasse e le imposte, saranno a carico dell'aggiudicatario, così come ogni altra spesa relativa ad ogni altra formalità necessaria.

Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi a detti beni, compresi quelli della vigilanza, alle utenze, imposte e tasse e ogni altro onere di pertinenza.

Il Curatore farà istanza al Giudice Delegato affinché proceda, ai sensi dell'art. 108 L.F., alla cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di aggiudicazione, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

Condizioni di carattere generale

L'offerta regolarmente depositata è irrevocabile.

La vendita è a corpo e non a misura.

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

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

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

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente bando di vendita verrà reso pubblico a cura 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

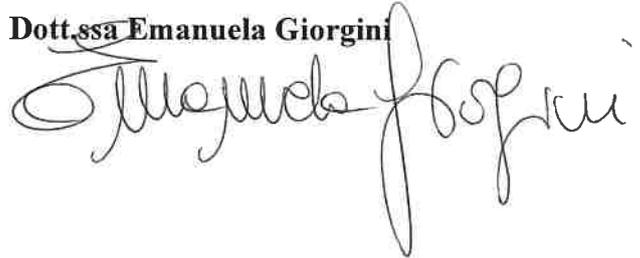
numero della procedura, il lotto di riferimento). Il medesimo istituto provvederà gratuitamente all'accompagnamento del richiedente sul posto.

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, li 4 maggio 2022

IL CURATORE FALLIMENTARE

Dott.ssa Emanuela Giorgini

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Emanuela Giorgini', written in a cursive style.

