

**TRIBUNALE FALLIMENTARE DI SIENA**  
**FALLIMENTO “IMPRESA PICCIOLINI FEBO & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - N. 77/2015”**  
**BANDO DI VENDITA DI COMPLESSO AZIENDALE**

Il sottoscritto Dott. Giancarlo D'Avanzo, Curatore del Fallimento in epigrafe, con studio in Siena, Via Montanini n. 92,

**premessso che**

- Con sentenza n. 77 del 31.12.2015 il Tribunale di Siena ha dichiarato il fallimento della “Impresa Picciolini Febo & C. s.r.l. in liquidazione” (iscritta al n. SI-33463 del Repertorio Economico Amministrativo - C.F. e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Siena 00047500525), sita in Siena, Via Simone Martini n. 73 avente ad oggetto “...la costruzione, l'alienazione, la permuta, la locazione sia attiva che passiva, il restauro, l'amministrazione, la gestione e la manutenzione, sia in proprio che mediante appalto a terzi, di beni immobili, sia rustici che urbani, ivi compresi, a titolo puramente esemplificativo, complessi abitativi commerciali, turistici, alberghieri, case di cura, impianti sportivi, tenimenti agricoli e agrituristici...”.

- Il Complesso Aziendale di proprietà dell'Impresa Picciolini Febo & C. s.r.l. in liquidazione, comprensivo di beni mobili e immobili, è stato acquisito all'attivo fallimentare.

- Prima del fallimento, con contratto in data 24.06.2013, autenticato nelle firme per rogito Dott. Alfredo Mandarini Rep. n. 45720, Racc. n. 22349 e successivo atto di modifica del 25.07.2013 autenticato nelle firme per rogito Dott. Alfredo Mandarini Rep. n. 45829, Racc. n. 22430 (**Allegato “A”**), la società Impresa Picciolini Febo & C. s.r.l. in liquidazione ha concesso in affitto il Ramo d'Azienda composto da:

**a)** beni mobili non registrati (impianti, macchinari attrezzature, arredi, mobili, macchine, elaboratori ed ogni altro bene materiale afferente l'azienda) di cui all'allegato 1 del citato contratto;

**b)** beni immateriali (tutti i software in proprietà e/o licenza d'uso, i marchi, i brevetti, i disegni industriali i modelli ornamentali e ogni altro bene immateriale, registrato e non, afferente l'azienda di cui la concedente è titolare e/o legittimata all'utilizzo e/o al godimento e/o a concederne l'utilizzo e/o il godimento a terzi), indicati nell'allegato 2 del citato contratto;

**c)** contratti con i dipendenti, espressamente elencati all'allegato 3 del citato contratto;

**d)** contratti per utenze, espressamente elencati all'allegato 4;

**e)** automezzi ed altri beni mobili registrati, espressamente elencati all'allegato 5;

**f)** n. 2 contratti in corso e lavori acquisiti, elencati all'allegato 6 del citato contratto.

- Il Curatore è subentrato nel contratto d'affitto di Ramo d'Azienda.

- Il suddetto contratto d'affitto è stato stipulato per la durata di 72 mesi (6 anni) a decorrere dal 24 giugno 2013 e quindi fino al 24 giugno 2019, con un canone annuo di euro 18.000,00 oltre IVA ed è ancora pendente; all'art. 15 è stato concesso il diritto di prelazione a favore dell'affittuario in “ipotesi di vendita dell'azienda ovvero di qualunque dei componenti... indicati al comma 2.1 dell'articolo 2” del contratto d'affitto.

- Il Complesso Aziendale è stato oggetto di :

Relazione per la valutazione del compendio immobiliare e mobiliare redatta dal Dott. Stefano Capezzuoli (**Allegato “B”**), con richiami alla perizia di cui infra;

Perizia Estimativa Mobiliare e Immobiliare a firma del Dott. Andrea Petreni in data 25.05.2016 (**Allegato “C”**);

- il programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. è stato approvato dal G.D., Dott.ssa Marianna Serrao (art. 41, l.f.)

Tutto ciò premesso, si rende noto che il Complesso Aziendale acquisito all'attivo fallimentare, di seguito sinteticamente descritto, sarà posto in vendita, in **UNICO LOTTO**, a mezzo individuazione del miglior offerente con procedura competitiva, alle condizioni sotto indicate.

**(I)**

**OGGETTO DELLA VENDITA**

**Il complesso aziendale posto in vendita comprende:**

1. Beni mobili (materiali ed immateriali) costituenti l'azienda operante in campo edile, attualmente in affitto di azienda, come meglio individuati e descritti nella Relazione a firma del Dott. Capezzuoli con richiami alla Perizia del Dott. Petreni, sopra citate;
2. Altri beni mobili di proprietà aziendale, non compresi nell'affitto di Ramo d'Azienda, meglio individuati e descritti nella Relazione a firma del Dott. Capezzuoli con richiami alla Perizia del Dott. Petreni, sopra citate;
3. Compendio immobiliare costituito da:

□ **1.a BENI POSTI IN COMUNE DI SIENA – piena proprietà**

Compendio immobiliare posto in Siena, in area ricompresa tra via Simone Martini, via Sardegna e via Pietro Toselli, in prossimità del centro storico (fortificato) di Siena, in quartiere a destinazione mista (residenziale, commerciale e direzionale) nelle immediate vicinanze dei principali servizi.

Il detto Compendio si compone delle unità immobiliari indicate nell'elenco *infra* esposto che, con l'eccezione del locale magazzino di cui al n. 67, sono state realizzate nell'ambito dell'intervento di recupero edilizio dell'area ex Distilleria Socini e costituiscono un centro polifunzionale destinato ad abitazioni, uffici e locali commerciali, con relativi servizi accessori.

**CATASTO FABBRICATI**

- 1) Terreno (Area Urbana) in Via Simone Martini - foglio 42 particella 434 subalterno 39 4.610 mq (A.U.)
- 2) Vano tecnico di interpiano in Via Simone Martini - piano S2 - foglio 42 particella 434 subalterno 157 categoria C/2, rendita catastale euro 522,65-142 mq.
- 3) Posto auto a raso scoperto in Via Simone Martini - piano S4 - foglio 42 particella 434 subalterno 229 categoria C/6, rendita catastale euro 22,72-12 mq.
- 4) Posto auto a raso scoperto in Via Simone Martini - piano S4 - foglio 42 particella 434 subalterno 230 categoria C/6, rendita catastale euro 22,72-12 mq.
- 5) Posto auto a raso scoperto in Via Simone Martini - piano S4 - foglio 42 particella 434 subalterno 231 categoria C/6, rendita catastale euro 22,72-12 mq.
- 6) Posto auto a raso scoperto in Via Simone Martini - piano S4 - foglio 42 particella 434 subalterno 232 categoria C/6, rendita catastale euro 22,72-12 mq.
- 7) Posto auto a raso scoperto in Via Simone Martini - piano S4 - foglio 42 particella 434 subalterno 233 categoria C/6, rendita catastale euro 22,72-12 mq.
- 8) Posto auto a raso scoperto in Via Simone Martini - piano S4 - foglio 42 particella 434 subalterno 234 categoria C/6, rendita catastale euro 22,72-11 mq.
- 9) Appezzamento di terreno in Via Simone Martini - piano S4 - foglio 42 particella 434 subalterno 264, 835 mq. (A.U.)
- 10) Posto auto a raso scoperto in Via Simone Martini - piano S4 - foglio 42 particella 434 subalterno 347 categoria C/6, rendita catastale euro 24,79-12 mq.
- 11) Posto auto a raso scoperto in Via Simone Martini - piano S4 - foglio 42 particella 434 subalterno 348 categoria C/6, rendita catastale euro 24,79-12 mq.
- 12) Posto auto a raso scoperto in Via Simone Martini - piano S4 - foglio 42 particella 434 subalterno 374 categoria C/6, rendita catastale euro 24,79-12 mq.
- 13) Posto auto a raso scoperto in Via Simone Martini - piano S4 - foglio 42 particella 434 subalterno 375 categoria C/6, rendita catastale euro 24,79-12 mq.
- 14) Posto auto a raso scoperto in Via Simone Martini - piano S4 - foglio 42 particella 434 subalterno 376 categoria C/6, rendita catastale euro 24,79-12 mq.
- 15) Locale tecnico e di servizio in Via Toselli - piano S3 - foglio 42 particella 641 subalterno 32 (Unità In Corso di Costruzione).
- 16) Civile abitazione in Viale Sardegna - piano S2 - foglio 42 particella 641 subalterno 33 categoria A/3, rendita catastale euro 330,53-49 mq.
- 17) Civile abitazione in Viale Sardegna - piano S2 - foglio 42 particella 641 subalterno 34 categoria A/3, rendita catastale euro 330,53-49 mq.
- 18) Civile abitazione in Viale Sardegna - piano S2 - foglio 42 particella 641 subalterno 35 categoria A/3, rendita catastale euro 330,53-50 mq.
- 19) Civile abitazione in Viale Sardegna - piano S2 - foglio 42 particella 641 subalterno 36 categoria A/3, rendita catastale euro 330,53-50 mq.

- 20)** Civile abitazione in Viale Sardegna - piano S2 - foglio 42 particella 641 subalterno 37 categoria A/3, rendita catastale euro 355,06-56 mq.
- 21)** Civile abitazione in Viale Sardegna - piano T - foglio 42 particella 641 subalterno 42 categoria A/3, rendita catastale euro 330,53-48 mq.
- 22)** Civile abitazione in Viale Sardegna - piano T - foglio 42 particella 641 subalterno 43 categoria A/3, rendita catastale euro 330,53-49 mq.
- 23)** Civile abitazione in Viale Sardegna - piano T - foglio 42 particella 641 subalterno 44 categoria A/3, rendita catastale euro 330,53-50 mq.
- 24)** Civile abitazione in Viale Sardegna - piano T - foglio 42 particella 641 subalterno 46 categoria A/3, rendita catastale euro 355,06-56 mq.
- 25)** Civile abitazione in Viale Sardegna - piano 1 - foglio 42 particella 641 subalterno 50 categoria A/3, rendita catastale euro 355,06-56 mq.
- 26)** Civile abitazione in Viale Sardegna - piano 1 - foglio 42 particella 641 subalterno 51 categoria A/3, rendita catastale euro 413,17-2,5 vani
- 27)** Civile abitazione in Viale Sardegna - piano 1 - foglio 42 particella 641 subalterno 52 categoria A/3, rendita catastale euro 355,06-59 mq.
- 28)** Civile abitazione in Viale Sardegna - piano 1 - foglio 42 particella 641 subalterno 53 categoria A/3, rendita catastale euro 413,17-61 mq.
- 29)** Civile abitazione in Viale Sardegna - piano 1-2 - foglio 42 particella 641 subalterno 54 categoria A/3, rendita catastale euro 568,10-81 mq.
- 30)** Civile abitazione in Viale Sardegna - piano 1 - foglio 42 particella 641 subalterno 55 categoria A/3, rendita catastale euro 413,17-64 mq.
- 31)** Civile abitazione in Viale Sardegna - piano 1 - foglio 42 particella 641 subalterno 56 categoria A/3, rendita catastale euro 330,53-46 mq.
- 32)** Civile abitazione in Viale Sardegna - piano 1-2 - foglio 42 particella 641 subalterno 57 categoria A/3, rendita catastale euro 781,14-92 mq.
- 33)** Civile abitazione in Viale Sardegna - piano 1 - foglio 42 particella 641 subalterno 59 categoria A/3, rendita catastale euro 497,09-65 mq.
- 34)** Civile abitazione in Viale Sardegna - piano 1 - foglio 42 particella 641 subalterno 60 categoria A/3, rendita catastale euro 497,09-67 mq.
- 35)** Civile abitazione in Viale Sardegna - piano 1 - foglio 42 particella 641 subalterno 61 categoria A/3, rendita catastale euro 497,09-66 mq.
- 36)** Civile abitazione in Viale Sardegna - piano 2 - foglio 42 particella 641 subalterno 63 categoria A/3, rendita catastale euro 497,09-68 mq.
- 37)** Civile abitazione in Viale Sardegna - piano 2 - foglio 42 particella 641 subalterno 64 categoria A/3, rendita catastale euro 497,09-67 mq.
- 38)** Civile abitazione in Viale Sardegna - piano 2 - foglio 42 particella 641 subalterno 65 categoria A/3, rendita catastale euro 495,80-72 mq.
- 39)** Vani ad uso commerciale in Viale Sardegna - piano S2 - foglio 42 particella 641 subalterno 68 categoria C/1, rendita catastale euro 493,42-20 mq.
- 40)** Posto auto coperto in Via Pietro Toselli - piano S4 - foglio 42 particella 641 subalterno 88 categoria C/6, rendita catastale euro 85,22-22 mq.
- 41)** Posto auto coperto in Via Pietro Toselli - piano S4 - foglio 42 particella 641 subalterno 89 categoria C/6, rendita catastale euro 50,35-13 mq.
- 42)** Posto auto coperto in Via Pietro Toselli - piano S4 - foglio 42 particella 641 subalterno 90 categoria C/6, rendita catastale euro 46,48-12 mq.
- 43)** Posto auto coperto in Via Pietro Toselli - piano S4 - foglio 42 particella 641 subalterno 91 categoria C/6, rendita catastale euro 89,09-23 mq.
- 44)** Posto auto coperto in Via Pietro Toselli - piano S3 - foglio 42 particella 641 subalterno 70 categoria C/6, rendita catastale euro 50,35-13 mq.
- 45)** Posto auto coperto in Via Pietro Toselli - piano S3 - foglio 42 particella 641 subalterno 71 categoria C/6, rendita catastale euro 54,23-14 mq.
- 46)** Posto auto coperto in Via Pietro Toselli - piano S3 - foglio 42 particella 641 subalterno 72 categoria C/6, rendita catastale euro 54,23-14 mq.
- 47)** Posto auto coperto in Via Pietro Toselli - piano S3 - foglio 42 particella 641 subalterno 73 categoria C/6, rendita catastale euro 50,35-13 mq.
- 48)** Più posti auto coperti in Via Pietro Toselli - piano S3 - foglio 42 particella 641 subalterno 74 categoria C/6, rendita catastale euro 1.665,57-430 mq.

- 49) Posto auto coperto in Via Pietro Toselli - piano S3 - foglio 42 particella 641 subalterno 75 categoria C/6, rendita catastale euro 65,85-17mq.
- 50) Posto auto coperto in Via Pietro Toselli - piano S3 - foglio 42 particella 641 subalterno 76 categoria C/6, rendita catastale euro 58,10-15 mq.
- 51) Posto auto coperto in Via Pietro Toselli - piano S3 - foglio 42 particella 641 subalterno 77 categoria C/6, rendita catastale euro 50,35-13 mq.
- 52) Posto auto coperto in Via Pietro Toselli - piano S3 - foglio 42 particella 641 subalterno 78 categoria C/6, rendita catastale euro 50,35-13 mq.
- 53) Locali ad uso negozio e ufficio in Via Pietro Toselli - piano T - foglio 42 particella 641 subalterno 116- (unità in corso di costruzione)
- 54) Locali ad uso ufficio in Via Pietro Toselli - piano S2 - foglio 42 particella 641 subalterno 117- (unità in corso di costruzione)
- 55) Locali ad uso negozio e ufficio in Via Pietro Toselli - piano T/S2 - foglio 42 particella 641 subalterno 118- (unità in corso di costruzione)
- 56) Vari posti auto e moto in Via Pietro Toselli - piano S3 - foglio 42 particella 641 subalterno 113- (unità in corso di costruzione)
- 57) Posto auto coperto in Via Pietro Toselli - piano S4 - foglio 42 particella 641 subalterno 114 categoria C/6, rendita catastale euro 46,48-12 mq.
- 58) Posto auto coperto Via Pietro Toselli - piano S4 - foglio 42 particella 641 subalterno 115 categoria C/6, rendita catastale euro 81,34-21 mq.
- 59) Più posti auto coperti in Via Pietro Toselli - piano S3 - foglio 42 particella 641 subalterno 110 categoria C/6, rendita catastale euro 871,52-225 mq.
- 60) Posto auto coperto in Via Pietro Toselli - piano S3 - foglio 42 particella 641 subalterno 111 categoria C/6, rendita catastale euro 89,09-23 mq.
- 61) Via Pietro Toselli - piano S3 - foglio 42 particella 641 subalterno 112- in corso di costruzione.
- 62) Più posti auto coperti in Via Pietro Toselli - piano S3 - foglio 42 particella 641 subalterno 119 categoria C/6, rendita catastale euro 871,52-225 mq.
- 63) Più posti auto coperti in Via Pietro Toselli - piano S3 - foglio 42 particella 641 subalterno 120 categoria C/6, rendita catastale euro 371,85-96 mq.
- 64) Più posti auto coperti in Via Pietro Toselli - piano S3 - foglio 42 particella 641 subalterno 121 categoria C/6, rendita catastale euro 162,68-42 mq.
- 65) Più posti auto coperti in Via Pietro Toselli - piano S3 - foglio 42 particella 641 subalterno 122 categoria C/6, rendita catastale euro 271,14-70 mq.
- 66) Più posti auto coperti in Via Pietro Toselli - piano S3 - foglio 42 particella 641 subalterno 123 categoria C/6, rendita catastale euro 174,30- 45 mq.
- 67) Locale uso magazzino in Via Simone Martini - piano T - foglio 42 particella 36 subalterno 3 categoria C/2, rendita catastale euro 227,29- 32 mq.

#### **CATASTO TERRENI**

- 68) appezzamento di terreno - foglio 42 particella 448 - uliveto di mq. 290
- 69) appezzamento di terreno - foglio 42 particella 637 - seminativo di mq. 1.677
- 70) appezzamento di terreno - foglio 42 particella 638 - relitto ente urbano di mq. 1.796
- 71) appezzamento di terreno - foglio 42 particella 639 - relitto ente urbano di mq. 539
- 72) appezzamento di terreno - foglio 42 particella 643 - prato di mq. 214
- 73) appezzamento di terreno - foglio 42 particella 645 - seminativo di mq. 1.664

#### **1.b BENI POSTI IN COMUNE DI SAN GIMIGNANO**

##### **CATASTO FABBRICATI – piena proprietà**

- 1) Locale adibito a Chiesa per il culto della religione cattolica in Via Don Castaldi - piano T - foglio 86 particella 191 subalterno 12 categoria B/7, rendita catastale euro 264,17-160 mq.

##### **CATASTO TERRENI - Proprietà per 60/560**

- 2) residua particella di terreno originata da una rettifica stradale - foglio 86 particella 1170 - seminativo di mq. 47.

#### **1.c BENI POSTI IN COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA - proprietà superficaria -**

- 1) Piccolo vano ad uso ripostiglio - Piazza Gramsci - piano T - foglio 59 particella 660 subalterno 14 categoria C/2, rendita catastale euro 13,01-11 mq.

Tutti gli immobili sono meglio individuati e descritti nella Relazione a firma del Dott. Capezzuoli con richiami alla Perizia del Dott. Petreni, sopra citate cui si rinvia per ogni informazione in merito alla regolarità catastale, edilizia ed urbanistica nonché dotazione o meno della attestazione di prestazione energetica.

Si precisa che:

- non formano oggetto di trasferimento i crediti e i debiti aziendali in deroga all'art. 2560 c.c. come previsto dall'art. 105, c. 5, L.F.
- il futuro acquirente subentrerà in tutte le pattuizioni del citato contratto di affitto (cfr. allegato A), ancorchè non espressamente citate nel presente bando;
- la società affittante ha concesso in uso (art. 11 allegato A) anche il nome "PICCIOLINI";
- alla data di stipula del contratto di affitto di azienda erano correnti n. 8 contratti di lavoro dipendente;
- per gli immobili in condominio, ai sensi dell'art. 63 comma 4 disp. attuaz. c.c. "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".
- per gli immobili situati nel Comune di Siena, complesso "ex Distillerie Socini", si rende noto che tra l'impresa costruttrice S.C.E. s.r.l. (poi incorporata da Impresa Picciolini Febo & C. S.r.l. nel luglio 2011) ed il Comune di Siena veniva stipulata apposita Convenzione Urbanistica in data 28.05.2009, repertorio 30813, trascritta a Siena il 18.06.2009 al registro particolare 3769.

La Convenzione riguarda le aree identificate nell'ambito del progetto norma 2.3 del Piano Regolatore Generale della successiva variante approvata con deliberazione del consiglio comunale di Siena in data 13 maggio 2008 in cui l'articolo 69 del vigente piano prevede la costruzione di un complesso architettonico polifunzionale, nella depressione di territorio racchiusa tra la via Simone Martini, viale Sardegna e la strada Fiume. La citata norma di Piano prevede che tale complesso architettonico sia destinato a servizi tecnico amministrativi, residenze speciali, attività economiche di servizio, attività direzionali e attrezzature di interesse pubblico. Inoltre, subordina il rilascio del permesso a costruire per l'edificazione dell'edificio multifunzionale alla sottoscrizione di apposita convenzione fra proprietari ed Amministrazione Comunale, che stabilisca il vincolo permanente alla destinazione sia per i servizi tecnico-amministrativi, sia per le residenze speciali. Più in dettaglio la norma di piano per le residenze speciali impone il riferimento all'articolo 17, comma 4, del Piano Strutturale, ove è previsto che tali immobili siano adibiti all'accoglienza di lavoratori temporanei, diversamente abili e studenti e quindi le stesse **non potranno essere utilizzate in maniera permanente e non vi potrà essere fissata la residenza.**

Nella stessa Convenzione la società S.C.E. s.r.l. si impegnava a realizzare i parcheggi a servizio dell'edificio multifunzionale, rispettando gli standard di cui all'articolo 69 del Piano Regolatore Generale e alle norme vigenti e ad inserire nei contratti di cessione a terzi a qualunque titolo degli immobili sopra indicati, una clausola con la quale si dà atto, si dispone e si accetta che il parcheggio costituisce pertinenza dell'unità immobiliare oggetto della cessione e che esso non potrà essere alienato né locato separatamente.

Eventuali contratti che abbiano per oggetto la cessione a qualunque titolo del solo parcheggio saranno nulli ex articolo 9, comma 5, legge n.122/1989 - "legge Tognoli".

All'articolo 4 della stessa Convenzione, senza alcuna individuazione grafica, si stabiliva che "*Il progetto prevede quindi, più in dettaglio, la realizzazione di parcheggi pubblici, sia a raso che interrati..*". In virtù di tale vincolo si deve prevedere che alcuni parcheggi, dovranno essere oggetto di cessione al Comune di Siena. Inoltre, all'ultimo capoverso dello stesso articolo 4 si legge anche: "*La società S.C.E. S.R.L., nel caso di realizzazione diretta dei parcheggi pubblici a raso previsti nel progetto, quali opere di urbanizzazione, formalizzerà successivamente all'amministrazione comunale eventuale richiesta di scomputi degli oneri di urbanizzazione, secondo le procedure dettate dalle norme nazionali vigenti in materia*" ed all'articolo 5 si legge "*I vincoli di destinazione d'uso costituiti in favore dell'amministrazione comunale e formalizzati con la presente convenzione sono permanenti nel tempo*".

In virtù delle citate norme, come si evince dalla Relazione a firma del Dott. Capezzuoli con richiami alla Perizia del Dott. Petreni, sopra citate, ferma restando la destinazione pubblica di alcuni parcheggi interni al momento non individuati, i parcheggi a raso corrispondenti alle particelle 637 e 638 in foglio 42 dovranno essere oggetto di cessione gratuita al Comune di Siena. Analogamente, il Terreno (Area Urbana) in Via Simone Martini - foglio 42 particella 434 subalterno 39 4.610 mq,

**(II)**  
**PROCEDURA DI VENDITA**

Il Complesso Aziendale verrà posto in vendita in un **UNICO LOTTO**, al prezzo base non inferiore ad € **5.501.417 (cinquemilionicinquecentounomilaquattrocentodiciassette)** oltre imposte come per legge, secondo il dettaglio di seguito indicato:

<b>Descrizione</b>	<b>Valore di Stima (€)</b>
Beni mobili costituenti l'azienda operante in campo edile, attualmente in affitto di azienda	84.000
Parte Immateriale Azienda	150.000
Altri beni mobili di proprietà aziendale non compresi nell'affitto di Ramo d'Azienda	80.000
Compendio Immobiliare	5.187.417
<b>COMPLESSO AZIENDALE</b>	<b>5.501.417</b>

Tutte le spese, gli oneri, le tasse e le imposte relative al trasferimento sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Si precisa che:

- l'offerta dovrà essere pari o superiore al prezzo base sopra indicato;
  - gli interessati dovranno depositare o, in alternativa, trasmettere a mezzo raccomandata A/R preso lo studio del Notaio Mario Zanchi, sito in Siena, Via Montanini n. 132, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 28 luglio 2017, offerta irrevocabile di acquisto del Complesso Aziendale con indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inammissibilità, al prezzo base sopra indicato;
  - sulle busta, a pena di inammissibilità dell'offerta, dovrà essere scritta la seguente dicitura "Offerta acquisto Fall. N. 77/2015 Lotto Unico".
  - l'offerta dovrà contenere: cognome, nome (ragione sociale o denominazione se persona giuridica), luogo e data di nascita, codice fiscale, eventuale partita iva, domicilio (sede legale nel caso di persona giuridica), stato civile e recapito telefonico del soggetto che acquista (non è possibile intestare i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) che dovrà presentarsi direttamente (tramite legale rappresentante in caso di persona giuridica) all'udienza fissata per la vendita o facendosi rappresentare da un terzo purché munito di apposita procura rilasciata mediante atto pubblico.
- Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autocertificazione in ordine al regime patrimoniale e, se dovesse trattarsi di regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne esercita la patria potestà, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta.
- Se l'offerente è una società od altro ente, dovrà essere allegata visura camerale aggiornata da cui risulti la vigenza della società, il nome ed i dati del legale rappresentante in carica e la puntuale indicazione dei relativi poteri, attribuiti direttamente dall'atto costitutivo o dallo statuto, ovvero da apposita ed idonea delibera dell'organo competente (assemblea o consiglio). In tale ultimo caso dovrà essere allegata anche la copia della relativa delibera contenente la delega e la attribuzione dei poteri;
- l'offerta dovrà essere accompagnata dalla seguente documentazione:
    - dichiarazione di aver preso preventiva visione della natura e consistenza dei beni mobili ed immobili, oltrechè delle perizie e valutazioni indicate nel presente avviso;
    - dichiarazione di accettazione di tutte le condizioni contenute nel presente avviso di vendita;
  - all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente o della persona legale rappresentante nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Fallimento Impresa Picciolini Febo & C. s.r.l. in liq. n. 77/2015 Tribunale di Siena*", inserito nella medesima busta chiusa, per importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
  - l'offerta sarà inefficace se inferiore al prezzo base;

- l'apertura delle buste contenenti le offerte avrà luogo il giorno 28 luglio 2017, alle ore 16:00, presso lo studio e alla presenza del Notaio Mario Zanchi, sito in Siena, Via Montanini n. 132, oltrechè alla presenza del Curatore;
- si precisa che, in caso di mancata presentazione nel giorno della vendita, se l'offerta è l'unica presentata per il lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte, si farà luogo immediatamente ad una gara sulla base dell'offerta più alta (che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente) con rialzo minimo di € 25.000,00 (venticinquemila/00). Sarà ritenuto aggiudicatario provvisorio del Complesso Aziendale l'offerente che, trascorsi 60 secondi dall'ultimo rialzo, avrà offerto l'importo più elevato. La somma versata dall'aggiudicatario sarà trattenuta dal Curatore a titolo di acconto sul prezzo di vendita mentre gli offerenti che non risulteranno aggiudicatari verranno immediatamente restituiti gli assegni depositati a titolo di cauzione;
- nel caso di presentazione di un'unica offerta, ovvero nel caso in cui, essendo state presentate più offerte nessuno dei partecipanti intenda partecipare alla gara, risulterà aggiudicatario provvisorio l'unico offerente ovvero l'offerente che ha presentato l'offerta più elevata. Nel caso di presentazione di più offerte del medesimo importo, ove nessuno degli offerenti intendesse partecipare alla gara, risulterà aggiudicatario provvisorio l'offerente che risulterà aver depositato l'offerta per primo in ordine di tempo;
- il Curatore provvederà al deposito ed agli adempimenti di cui all'art. 107, L.F.;
- ai sensi dell'art. 107 c. 4 L.F., la vendita sarà sospesa prima della data di stipula dell'atto pubblico di trasferimento, ove pervenga al Curatore fallimentare, entro il termine essenziale e perentorio di giorni 10 (dieci) dalla data di aggiudicazione, un'offerta migliorativa irrevocabile di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione, accompagnata da cauzione pari almeno al 10% (dieci per cento) dell'offerta migliorativa;
- resta in ogni caso e comunque salva la facoltà del Giudice Delegato di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 108, L. F.;
- il Curatore informerà l'aggiudicatario, a mezza lettera raccomandata a.r., della aggiudicazione definitiva;
- l'aggiudicazione non avrà valore di trasferimento della proprietà, che avverrà solo ed esclusivamente al momento del rogito notarile.

### (III) CONDIZIONI

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui detto complesso aziendale, con i beni e rapporti giuridici che lo compongono, attualmente si trova, come visto e piaciuto, con i diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi.

L'aggiudicatario rinuncia, con la presentazione dell'offerta, a far valere in futuro, qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza e/o sussistenza di detti beni; anche per quanto riguarda la licenza di abitabilità e/o agibilità e la conformità edilizia ed urbanistica, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, parti comuni, ragioni e servitù attive e passive, inclusi eventuali vincoli derivanti da diritti personali di godimento.

Eventuali beni strumentali non rispondenti alle normative attualmente vigenti in materia, ove compresi in inventario, verranno considerati oggetto del contratto unicamente quali beni "da rottamare", con esclusione di qualunque responsabilità della Curatela per l'ipotesi di utilizzo degli stessi da parte del cessionario. In particolare, per gli eventuali beni non conformi alle normative sulla sicurezza, privi di marchio CE, è fatto obbligo all'aggiudicatario di procedere, a propria esclusiva cura, onere e rischio, alla loro messa a norma ovvero, nel caso in cui ciò non risulti possibile, al loro smaltimento nelle forme di legge.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti l'evizione nonché la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo né attribuiranno il diritto alla risoluzione della vendita nei confronti della procedura concorsuale.

Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle Autorità preposte alla loro osservanza saranno pertanto ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Ogni eventuale spesa ed onere relativi alla pulizia e/o sgombero degli immobili da persone e/o cose sarà ad esclusivo carico dell'acquirente.

**(IV)**  
**MODALITA' DI PAGAMENTO**

Il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, dovrà essere integralmente ed inderogabilmente versato al momento del rogito notarile di trasferimento, mediante assegni circolari intestati a "Fallimento Impresa Picciolini Febo & C. s.r.l. in liq. n. 77/2015 Tribunale di Siena".

**(V)**  
**ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ**

Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto.

L'aggiudicatario acquisterà il diritto di proprietà del Complesso Aziendale oggetto della presente vendita al momento della stipula del contratto di compravendita, da effettuarsi davanti al Notaio designato dal curatore entro il termine perentorio, e quindi a pena di decadenza, di 30 (trenta) giorni dalla data di definitiva aggiudicazione, salvo proroga eventualmente concessa dal Curatore fallimentare, a propria discrezionalità.

La mancata presentazione dell'aggiudicatario il giorno fissato per il rogito comporterà la decadenza dall'aggiudicazione ed il Curatore tratterà la cauzione, salvo il risarcimento degli eventuali danni ulteriori.

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

Successivamente alla stipula dell'atto pubblico di compravendita il Giudice Delegato del Tribunale di Siena ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relativi ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, ai sensi dell'art. 108 L.F.

**(VI)**  
**ALLEGATI**

Gli allegati sono da intendersi parte integrante e sostanziale del presente bando e sono come di seguito individuati:

**A)** contratto di affitto di Ramo d'Azienda in data 24.06.2013 autenticato nelle firme per rogito Dott. Alfredo Mandarini Rep. n. 45720, Racc. n. 22349 e successivo atto di modifica del 25.07.2013 autenticato nelle firme per rogito Dott. Alfredo Mandarini Rep. n. 45829, Racc. n. 22430;

**B)** Relazione per la valutazione del compendio immobiliare e mobiliare redatta dal Dott. Stefano Capezzuoli in data 16.06.2017, con allegati;

**C)** Perizia Estimativa Mobiliare e Immobiliare redatta dal Dott. Andrea Petreni in data 25.05.2016, con allegati;

**D)** convenzione urbanistica in data 28.05.2009, repertorio 30813, trascritta a Siena il 18.06.2009 al registro particolare 3769, tra comune di Siena e la società costruttrice compendio "ex distillerie Socini".

Tutti gli allegati sono coperti da riservatezza: conseguentemente coloro che richiederanno copia degli allegati dovranno sottoscrivere ed inviare alla Curatela, prima di riceverle, impegno alla riservatezza in ordine ai medesimi, il cui contenuto non potrà pertanto essere trattato né diffuso per scopi diversi dalla partecipazione alla gara di cui al presente bando.

**(VII)**  
**DISPOSIZIONI FINALI**

Il presente avviso di vendita è stato pubblicato in conformità a quanto previsto dal programma di liquidazione.

Per ogni informazione e miglior valutazione e, comunque, per tutto quanto non compreso nel presente avviso, si rimanda agli allegati indicati al precedente punto, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente bando e da richiedersi al Curatore Fallimentare a mezzo e-mail al seguente indirizzo: f77.2015siena@pecfallimenti.it

La presentazione dell'offerta di acquisto comporta l'espressa accettazione da parte dell'offerente di tutte le condizioni e modalità previste nel presente avviso di vendita.

Siena, lì 21 giugno 2017

Il Curatore  
Dott. Giancarlo D'Avanzo