

TRIBUNALE DI SIENA

Avviso di vendita

Fallimento: **Meccanica Valdelsa Srl in Liquidazione**

n° R.G. Fall.: **34/2021**

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

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

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 Curatrice del Fallimento Meccanica Valdelsa Srl in Liquidazione con sede in Colle di Val d'Elsa, Loc. San Marziale n. 7 (Partita IVA 00237870522)

VISTA

- la Sentenza di Fallimento pronunciata dal Tribunale di Siena in data 27.12.2021;
- il programma di liquidazione;
- la relazione peritale agli atti del 09.11.2022 a firma dell'esperto stimatore P.E. Michele Catoni;
- la relazione di stima dell'azienda composta dal complesso aziendale del 07.11.2023 a firma dell'esperto stimatore Dott.ssa Lucia Vezzosi;
- il Decreto del G.D. n. 22/2020 del 01/06/2020;

DISPONE

la **vendita in modalità sincrona mista** del seguente lotto:

LOTTO UNICO: Diritto di piena proprietà del complesso aziendale composto da un immobile, comprensivo di beni mobili e marchio, posto in Comune di Colle di Val d'Elsa, Loc. San Marziale n. 7.

Il compendio immobiliare è composto essenzialmente da un fabbricato di tipo industriale la cui costruzione risale al 1976 oltre ad una cabina elettrica posta nel resede esterno di proprietà. L'opificio si sviluppa al piano terra ed al piano primo ed è formata da un corpo fabbrica di superficie totale lorda al piano terra pari a circa 1.770 mq. L'immobile è stato ampliato nel 1990 con la costruzione di un edificio in aderenza e comunicante di circa 332 mq e 57 mq di soppalco.

Al piano terra si sviluppa l'opificio vero e proprio (laboratorio) con altri ambienti destinati a spogliatoi, wc, uffici, mensa e centrale termica mentre al piano primo si collocano gli ambienti direzionali (uffici e wc) per una superficie di circa 114 mq. L'ingresso alla struttura è disponibile direttamente dalla adiacente via che attraversa San Marziale, tramite un ingresso carrabile con cancello automatizzato. L'attuale utilizzo dell'opificio e che caratterizza la ditta in oggetto consiste

nella pluriennale esperienza nella costruzione di stampi e attrezzature per l'industria del vetro e del cristallo oltre a macchinari industriali in genere.

Internamente l'opificio si articola con la presenza di un vano scale che unisce il piano terreno destinato alle lavorazioni con il piano primo utilizzato come uffici. Sull'ala "nuova", realizzata nel 1990, insiste una grande stanza destinata per lo più a magazzinaggio di vecchi stampi. Sempre su tale blocco in ampliamento sulla parte finale del piano terra troviamo un altro ambiente destinato ad ufficio sormontato da un locale soppalco anch'esso utilizzato come deposito di articoli vari e accessibile tramite una piccola scala a chiocciola in metallo.

La struttura del capannone è in pannelli prefabbricati e copertura a capriate in cemento armato, con punti luce ed aperture in metallo e vetro; i parapetti interni sono in laterizio e/o in pannelli prefabbricati a vista. La copertura in eternit è stata nel 2013 interamente sostituita da pannelli sandwich in parte curvi ed in parte piani; la pavimentazione è carrabile di tipo industriale mentre i rivestimenti ed i pavimenti dei bagni sono in ceramica. L'impianto di riscaldamento è affidato a dei fan coil sugli ambienti riscaldati ed è presente inoltre un impianto di aria compressa, l'allaccio alla rete idrica, elettrica, gas metano e di smaltimento alla fognatura comunale. Apparentemente gli ambienti si presentano privi di rilevanti lesioni strutturali, lo stato conservativo è buono e ben curato così come le caratteristiche costruttive relativamente a questo genere di edifici.

Completa la proprietà immobiliare un resede esterno di pertinenza di circa 4.167 mq (totali 5.950 mq come da superficie catastale) dove insiste una cabina elettrica e locale contatori di circa 13 mq complessivi oltre ad un'altra tettoia (realizzata in assenza di atti autorizzativi) con struttura in ferro, lamiera e con copertura impermeabile.

Nella perizia del P.E. Michele Catoni l'unità immobiliare sopra descritta viene stimata € **881.400,00**.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa al Foglio 66 particella 465 (Categoria D/1 rendita € 8.263,31).

Fanno parte del compendio anche i beni mobili e mobili registrati, per un valore stimato di € **70.000,00** (macchinari, macchine, attrezzature, arredi e macchine da ufficio) che si trovano all'interno della struttura nonché l'avviamento stimato in € **48.600,00**, come meglio individuato e descritto relazione di stima e nell'allegato inventario del perito Dott.ssa Lucia Vezzosi.

L'immobile, il marchio registrato, l'insegna e ogni altro bene immateriale registrato e non afferente all'azienda, nonché tutti i beni relativi agli impianti, macchine, attrezzature, mobili e arredi e macchine elettroniche d'ufficio, sono oggetto di un "contratto di affitto di azienda commerciale" del 12.11.2020, stipulato con atto a rogiti Dott. Cataldo Dinolfo, Notaio in Poggibonsi, registrato in Poggibonsi in data 24.11.2020 n. 2136 serie 1T, per la durata di 4 anni sino al prossimo 15

novembre 2024.

Si precisa, come espressamente dettagliato nella perizia del 07.11.2023 della Dott.ssa Vezzosi alla quale integralmente si rimanda, che la società affittuaria, ha riassunto otto dipendenti precedentemente licenziati dalla ditta fallita: tale personale deve essere considerato ai fini della valutazione di azienda in quanto l'art. 2112 c.c. stabilisce che *“In caso di trasferimento d'azienda, il rapporto di lavoro continua con il cessionario ed il lavoratore conserva tutti i diritti che ne derivano... Ferma restando la facoltà di esercitare il recesso ai sensi della normativa in materia di licenziamenti, il trasferimento di azienda non costituisce di per sé motivo di licenziamento”*.

Per effetto di tale articolo, pertanto, i nuovi dipendenti assunti saranno eventualmente oggetto di trasferimento a terzi nell'ambito della procedura competitiva di vendita fallimentare. Per ogni aggiornamento in merito ai dipendenti assunti si contattati la Curatrice dott.ssa Emanuela Giorgini al numero di telefono dello studio (0577-04033).

Il tutto come descritto nelle relazioni peritali a firma del suddetto P.E. Michele Catoni e della Dott.ssa Lucia Vezzosi alle quali espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

Rimane comunque esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio dell'azienda posta in vendita sorti prima del trasferimento, ai sensi dell'art. 105, 4° c., L.F., che rimarranno a carico dell'affittuaria, ai sensi dell'art. 104 bis, sesto comma, L.F., sempre fino alla data del trasferimento.

Si dà altresì atto che, ai sensi dell'art. 19 del contratto di affitto di azienda sottoscritto dalla fallita Meccanica Valdelsa s.r.l. in liquidazione con Officine s.r.l. il 12 novembre 2020, ancora in essere: *“la locatrice riconosce alla conduttrice il diritto di prelazione in favore della conduttrice medesima in pendenza del presente contratto e per i 12 (dodici) mesi successivi alla restituzione dell'azienda, in ordine a qualsiasi ipotesi di vendita dell'azienda medesima ovvero di qualunque dei componenti della stessa. Al fine di consentire alla conduttrice l'esercizio di tale diritto di prelazione, la locatrice (o il soggetto tempo per tempo legittimato) è tenuta a trasmettere alla conduttrice, mediante comunicazione in forma scritta, dettagliate notizie sulla ipotizzata vendita a terzi dell'azienda (ovvero di qualunque dei componenti della stessa), ivi inclusi ma non solo il prezzo, le modalità di pagamento, il nominativo dell'acquirente con cui sono in corso trattative e gli altri elementi essenziali del contratto così che la conduttrice, a quei medesimi termini, avrà diritto di essere preferita a qualsiasi ulteriore offerente ove dichiarati per iscritto, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della predetta comunicazione, la propria volontà di procedere all'acquisto, a parità di condizioni. Nel caso di fallimento della locatrice o di assoggettamento della locatrice ad altra procedura concorsuale alternativa al fallimento, detta comunicazione*

dovrà essere effettuata a cura dell'Organo competente, al termine della procedura selettiva di scelta dell'acquirente.

Dunque, è riconosciuto un diritto di prelazione in favore dell'attuale affittuaria Officine s.r.l. che opererà anche nell'ambito della presente procedura di vendita per un termine di 12 mesi dalla restituzione dell'azienda che, salvo ulteriori sviluppi, dovrebbe avvenire il **15 novembre 2024** (data di scadenza del contratto, come si dirà meglio *ultra*). Per ogni aggiornamento in merito all'operatività della clausola di prelazione si contattati la Curatrice dott.ssa Emanuela Giorgini al numero di telefono dello studio (0577-04033).

Si rende noto che, mediante Raccomandata AR del 4 giugno 2024 e con PEC del 5 giugno 2024, la Curatrice ha comunicato alla società Officine SRL, conduttrice del contratto di affitto di azienda sottoscritto dalla fallita Meccanica Valdelsa s.r.l. in liquidazione il 12 novembre 2020 formale disdetta e recesso ai sensi dell'art.4 del contratto di affitto d'azienda n. 2136 serie 1T, registrato a Poggibonsi il 24.11.2020 dal Notaio Cataldo Dinolfo (*la decorrenza economica del presente contratto ha inizio il 16 novembre 2020 ed avrà la durata di anni 4 (quattro), venendo così a cessare il 15 novembre 2024 e si intenderà tacitamente rinnovato di anno in anno a meno che una delle parti non ne dia disdetta all'altra almeno 3 (tre) mesi prima di una delle scadenze a mezzo lettera raccomandata AR o PEC e così di scadenza in scadenza*) a valere per la data del 15 novembre 2024.

La raccomandata AR così come la PEC inviate risultano regolarmente consegnate.

Essendo andato deserto il primo esperimento di vendita, come previsto dal Programma di Liquidazione, il nuovo esperimento di vendita senza incanto dovrà tenere conto di una riduzione di circa il 25% rispetto al prezzo del precedente esperimento di vendita andato deserto.

Pertanto il nuovo prezzo base di vendita sarà pari a € 750.000,00 (€ 1.000.000-25%):

PREZZO BASE D'ASTA: € 750.000,00 (euro Settecentocinquantamila/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 10.000,00 (euro diecimila/00)

FISSA

per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti la data del **23 Ottobre 2024 ore 12,00** 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, 1 (tel. 0577 318111; fax 0577 318120; PEC: ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it).

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

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. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Curatore Fallimentare non oltre tre giorni successivi all'aggiudicazione;

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 – Fall. n. 34/2021 MECCANICA VALDELSA SRL in LIQUIDAZIONE);

c - il nome della Curatrice 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;

e - il termine per effettuare il saldo del prezzo e delle spese accessorie, **che non potrà essere superiore a giorni centoventi**, decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria; in difetto di tale indicazione, tale termine sarà automaticamente considerato di giorni centoventi, 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 e di tutto il complesso aziendale;

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

h - assegno circolare non trasferibile intestato come segue: **"Fall. n. 34/2021 MECCANICA VALDELSA SRL in LIQUIDAZIONE."**, 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 PEC, 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 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 – Fall. n. 34/2021 MECCANICA VALDELSA SRL in LIQUIDAZIONE);
- 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 centoventi** dalla data dell'aggiudicazione provvisoria;

- l'espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima, di essere a conoscenza dello stato di occupazione e di essere a conoscenza del contratto di affitto di azienda sottoscritto dalla fallita Meccanica Valdelsa s.r.l. in liquidazione con Officine s.r.l. il 12 novembre 2020, in cui il Fallimento Meccanica Valdelsa s.r.l. in liquidazione è subentrato ai sensi dell'art. 79 L.F., che avrà durata, ai sensi dell'art. 4, fino al fino al 15 novembre 2024 e che *"s'intenderà tacitamente rinnovato di anno in anno a meno che una delle parti non ne dia disdetta all'altra almeno 3 (tre) mesi prima di una delle scadenze a mezzo lettera raccomandata AR o PEC e così di scadenza in scadenza"*;
- 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 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 del Fallimento:

IBAN IT 79 O 08673 14200 0000000 36072

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.

Svolgimento delle operazioni di vendita

Nel luogo, nel giorno ed all'ora indicate in premessa la sottoscritta Curatrice, 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 la Curatrice 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.

Si precisa che l'offerta presentata è irrevocabile e che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia (o, in caso di offerta telematica, 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 all'ammontare al prezzo base d'asta, la medesima non verrà accolta.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide la sottoscritta Curatrice procederà, sulla base dell'offerta più alta, a gara telematica mista, alla quale potranno partecipare sia gli offerenti fisici, sia quelli telematici, con rilanci non inferiori all'ammontare minimo indicato in premessa 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 l'ammontare del rilancio e durante l'inserimento di tale dato il tempo continua a correre.

L'immobile e tutto il complesso aziendale saranno aggiudicati 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, la sottoscritta Curatrice 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 allegare 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 della sottoscritta Curatrice, al netto di quanto versato a titolo di imposta di bollo (che resterà acquisito definitivamente allo Stato), nonché delle eventuali spese bancarie.

L'aggiudicazione provvisoria non comporterà per gli Organi della Procedura del Fallimento Meccanica Valdelsa s.r.l. in liquidazione alcun obbligo di stipulazione dell'atto e non determinerà per l'aggiudicatario provvisorio alcun affidamento né alcun diritto al risarcimento dei danni in caso di mancata stipulazione.

Al fine di consentire l'esercizio del diritto di prelazione previsto dall'art. 19 del contratto di affitto dell'azienda oggetto della presente procedura di vendita selettiva, la sottoscritta Curatrice procederà, entro i 3 (tre) giorni successivi al termine delle operazioni di vendita sopra descritte, a comunicare a Officine s.r.l. (attuale affittuaria del complesso aziendale) l'eventuale aggiudicazione provvisoria.

A decorrere dalla comunicazione sopra indicata, saranno concessi 30 (trenta) giorni a Officine s.r.l. per l'esercizio del diritto di prelazione previsto dall'art. 19 del contratto di affitto d'azienda concluso con la società fallita.

Nel caso in cui Officine s.r.l. intenda esercitare il proprio diritto di prelazione, la stessa dovrà formulare un'offerta irrevocabile di pari importo e contenente le medesime condizioni di quella risultata aggiudicataria mediante dichiarazione scritta da trasmettere alla sottoscritta Curatrice entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria sopra indicata. In caso di corretto esercizio del diritto di prelazione, Officine s.r.l. sarà considerata come "aggiudicatario" ai fini di quanto previsto nel prosieguo.

In caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di Officine s.r.l., la cauzione versata dall'aggiudicatario provvisorio che risulterà all'esito delle operazioni di vendita sopra indicata sarà immediatamente restituita a cura della sottoscritta Curatrice, al netto di quanto versato a titolo di imposta di bollo (che resterà acquisito definitivamente allo Stato), nonché delle eventuali spese bancarie.

Si precisa, inoltre, quanto segue:

- 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.
- 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 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 dalla sottoscritta Curatrice 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, la sottoscritta Curatrice ne darà immediata comunicazione agli offerenti 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 fallimentari di valutare se dare luogo o meno alla vendita.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma, L.F., la Curatrice si riserva di sospendere la vendita qualora pervenisse offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di un importo non inferiore al 10% rispetto al prezzo offerto dall'aggiudicatario.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 108 L.F., la Giudice Delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'art. 107, IV comma, L.F., impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente

inferiore rispetto a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Pagamento del saldo prezzo e conclusione del contratto di compravendita

L'aggiudicatario dovrà farsi carico di tutti gli oneri, imposte, tasse, IVA se dovuta, APE se necessario 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, oppure ancora qualora venisse esercitato il diritto di prelazione previsto dal contratto di affitto d'azienda attualmente vigente, una volta ottenuta l'autorizzazione degli organi della procedura a norma dei punti che precedono, la Curatrice Fallimentare ne darà comunicazione via pec, o mediante altro mezzo idoneo, al provvisorio aggiudicatario.

Resta fermo alla data di provvisoria aggiudicazione il decorso del termine (120 giorni) per il pagamento del saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, nonché delle spese e degli oneri aggiuntivi, che verranno prontamente comunicati dalla Curatrice, 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 entro il termine stabilito mediante uno o più assegni circolari non trasferibili da consegnare alla Curatrice Fallimentare oppure tramite bonifico bancario sul c/c della procedura secondo le modalità che la Curatrice stesso andrà ad indicare.

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, così come di tutto il complesso aziendale, 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 versata sarà incamerata dalla procedura fallimentare a titolo di multa. Inoltre, l'aggiudicatario inadempiente potrà eventualmente essere condannato (ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c.) anche al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale potrà avvenire la vendita futura del medesimo lotto oggetto del presente avviso.

Riscosso il saldo del prezzo e delle spese, la Curatrice convocherà l'aggiudicatario per la conclusione del contratto di compravendita dinanzi al Notaio scelto dalla Curatrice stessa; il

contratto avrà ad oggetto il trasferimento immediato della proprietà dell'immobile e di tutto il complesso aziendale per cui è stata presentata offerta.

La Curatrice farà istanza alla Giudice Delegato affinché proceda, ai sensi dell'art. 108 L.F., alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di aggiudicazione.

Condizioni di carattere generale

L'offerta regolarmente depositata è irrevocabile.

La vendita è a corpo e non a misura.

Il trasferimento di proprietà dell'immobile e di tutto il complesso aziendale oggetto della presente procedura di vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano 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, così come di tutto il complesso aziendale, è aggiornato 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.

Si precisa, inoltre, che l'immobile e il complesso aziendale oggetto della presente procedura di vendita sono attualmente concessi in affitto a Officine s.r.l. in forza del contratto di affitto d'azienda indicato nelle premesse, con termine di durata fino al 15 novembre 2024 rinnovabile *“di anno in anno a meno che una delle parti non ne dia disdetta all'altra almeno 3 (tre) mesi prima di una delle scadenze a mezzo lettera raccomandata AR o PEC e così di scadenza in scadenza”* (ai sensi dell'art. 4). In considerazione di ciò, l'aggiudicatario definitivo diverso dall'attuale affittuaria non sarà immesso nel possesso immediato dell'immobile e del complesso aziendale oggetto di vendita, ma dovrà attendere lo spirare del suddetto termine di durata dell'affitto per poter ottenere, direttamente

dall'attuale affittuaria, la riconsegna dell'azienda. In ogni caso, il Fallimento Meccanica Valdelsa s.r.l. in liquidazione non risponde dell'eventuale inadempimento da parte dell'affittuaria Officine s.r.l. dell'obbligo di riconsegna dell'azienda al termine del contratto di affitto in essere.

La curatela intende dare disdetta al contratto che verrà comunicata alla conduttrice nei termini previsti dal contratto stesso la cui efficacia dunque terminerà il 15 novembre 2024. Per ogni aggiornamento in merito a tale aspetto si contattati la Curatrice dott.ssa Emanuela Giorgini al numero di telefono dello studio (0577-04033).

PUBBLICITÀ 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), 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) oppure per il tramite del PVP nella scheda dedicata. Il medesimo istituto provvederà gratuitamente all'accompagnamento del richiedente sul posto.

Siena, li 30 luglio 2024

LA CURATRICE FALLIMENTARE

Dott.ssa Emanuela Giorgini

