

TRIBUNALE DI SIENA

UFFICIO FALLIMENTI

**Fallimento Edimfin Srl – Nr.44/2020 Tribunale di Siena
Giudice Delegata Dr.ssa Valentina Lisi
Curatore Dott.Pietro Esposito**

VENDITA FALLIMENTARE EX ART.107 L.F.

INVITO AD OFFRIRE

Il sottoscritto Dott.Pietro Esposito, Curatore del fallimento in epigrafe, essendo pervenuta un'offerta irrevocabile di acquisto di alcuni appezzamenti di terreno di proprietà della fallita posti nel comune di Monteriggioni (SI) per l'importo complessivo di euro 40.000,00 (quarantamila/00) con deposito cauzionale pari a euro 4.000,00 (quattromila/00),

Premesso

- Che il Tribunale di Siena, con sentenza del 17 dicembre 2020, dichiarava il fallimento della Edimfin Srl, con sede in Sovicille via Po nr.4, C.F. e P.Iva 00099580524.
- Che per il fallimento è stata nominata Giudice Delegata la Dr.ssa Valentina Lisi e Curatore il sottoscritto Dr Pietro Esposito.
- Che in data 10/07/2024 è stato esperito un tentativo di vendita degli stessi beni andato deserto per assenza di offerte.
- Che con decreto ex art.41 e 104-ter Legge Fallimentare la Giudice Delegata ha autorizzato il Curatore ad esperire un nuovo tentativo di vendita competitiva ex art.107 ss legge fallimentare con base d'asta pari all'importo offerto.
- Che gli interessati, al fine di acquisire dettagliate informazioni sui beni oggetto di vendita, potranno consultare il presente avviso e la perizia di stima sul Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché sul sito <https://www.fallcoaste.it/>.
- Che i beni oggetto della vendita potranno essere visionati previa semplice richiesta scritta da inviare al sottoscritto Curatore all'indirizzo di posta elettronica f44.2020siena@pecfallimenti.it oppure all'indirizzo esposito@studioespositocarta.it
- Che per qualsiasi ulteriore informazione, gli interessati potranno contattare lo studio del Curatore al nr.0577221398.
- Che la partecipazione alla procedura implica l'accettazione integrale del presente disciplinare.
- Che all'irregolarità dell'offerta potrà conseguire la sua inefficacia che ne comporterà l'esclusione.

- Che il presente disciplinare non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art.1336 c.c..

INVITA

a formulare offerte migliorative per i beni più avanti descritti rendendo noto che in caso di presentazione di ulteriori offerte di valore pari o superiore ad euro 40.000,00 (quarantamila/00) sarà indetta una gara tra tutti i partecipanti con base d'asta pari al prezzo più alto offerto alle condizioni più avanti indicate. Nel caso in cui non verranno presentate nuove offerte nel termine assegnato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

AVVISA

Che il giorno **28/02/2025 alle ore 10,30**, presso lo studio del Curatore sito in Siena, via Camollia nr.86, si darà luogo alla vendita competitiva ex art.107 l.fall. con modalità sincronica mista dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

STABILISCE

Che il deposito delle offerte (come previsto dal seguente disciplinare) dovrà avvenire entro le ore **12.00 del giorno 27/02/2025**

FISSA

quale prezzo base di vendita la somma di euro 40.000,00 (quarantamila/00), con offerte in aumento non inferiori a euro 5.000,00 (cinquemila/00) e deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

I terreni in vendita risultano descritti nella perizia redatta dall'esperto stimatore P.E. Fabio Grazzini, alla quale, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti. Considerato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, si invitano tutti gli interessati a contattare lo studio del curatore per la visione dei beni.

Lotto unico

Il lotto unico comprende appezzamenti di terreno posti nel Comune di Monteriggioni (SI) identificati al Catasto Terreni dello stesso comune al Fg.87, **p.lla 29**, seminativo – classe 4 – sup.14250 mq, **p.lla 37**, bosco ceduo – classe 2 – sup.4240, mq, **p.lla 38**, seminativo – classe 5 – sup.6900 mq, **p.lla 39**, seminativo – classe 3 – sup.11750 mq, **p.lla 145**, seminativo – classe 3 – sup.2360 mq, **p.lla 146**, seminativo – classe 5 – sup.1740 mq, **p.lla 147**, seminativo – classe 5 – sup.2190 mq, **p.lla 493**, seminativo – classe 4 – sup.62570mq.

Prezzo base d'asta euro 40.000,00, (quarantamila/00), con offerta minime in aumento non inferiori ad € 5.000,00 (cinquemila/00) Deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto.

1- CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o deformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici) ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali e quant'altro, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La partecipazione alla vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia, negli altri documenti allegati e nell'avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad effettuare offerte per l'acquisto degli immobili posti in vendita, personalmente oppure, nel caso l'offerente non intendesse far apparire il proprio nominativo, a mezzo procuratore legale, fornito di procura notarile, che quindi parteciperà alla vendita "per persona da nominare" ex artt. 571, 579 e 583 c.p.c.. La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Curatore non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

Le offerte una volta presentate sono irrevocabili e non potranno essere più rinunciate né ritirate pena la perdita della cauzione versata; nel caso in cui l'offerente sia un cittadino straniero si applicheranno le disposizioni di cui all'art. 16 del R.D.n.262/42 nonché le disposizioni di cui al D.Leg. 286/98 ed al Dpr 394/99.

2- REGIME FISCALE

Gli oneri fiscali (imposta di registro/Iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (spese notarili, trascrizione in conservatoria dell'atto di vendita, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche) sono a carico dell'acquirente ivi compreso le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli e diritti. In caso di variazione di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione di questo avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto di vendita, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

3- MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, **entro le ore 12.00 del giorno 27/02/2025 presso lo Studio del Curatore sito in Siena, via Camollia nr.86**, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche ex art. 579 comma 3 c.p.c., offerta di acquisto in bollo da € 16,00 in busta chiusa sulla quale andrà indicato il nome della procedura e la data dell'asta "*Tribunale di Siena - Fallimento Edimfin Srl nr. 44/2020 - Offerta irrevocabile di acquisto - data vendita il 28/02/2025*".

L'offerta di acquisto deve essere accompagnata dal deposito di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al FALLIMENTO EDIMFIN SRL. L'assegno circolare dovrà essere inserito nella busta medesima. La comparizione degli offerenti e l'apertura delle buste è fissata per il giorno **28/02/2025 alle ore 10,30** ss., presso lo Studio del Curatore sito in Siena, via Camollia n.86.

L'offerta dovrà qualificarsi espressamente come "irrevocabile" e dovrà contenere:

- Se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo di nascita, il codice fiscale (eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile ed un recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare di cui occorre allegare la copia del provvedimento.
- Se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, allegando la visura camerale aggiornata e/o il certificato di iscrizione dell'offerente al Registro delle Imprese o al corrispondente Pubblico Registro dello Stato estero di appartenenza e, ove non idonei, l'originale della procura o di altro atto che attesti i poteri e la legittimazione di chi sottoscrive l'offerta.
- L'indicazione del lotto dei beni per il quale l'offerta è proposta.
- L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima come sopra indicata a pena di inefficacia.

- L'indicazione del termine di pagamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione.

- L'espressa attestazione di aver preso visione delle perizie di stima dei beni posti in vendita per i quali è stata presentata l'offerta e di accettare lo stato di fatto in cui si trovano.

Occorrerà inoltre allegare una copia del documento di identità del predetto sottoscrittore nonché una copia del presente avviso firmato in ogni sua pagina per accettazione.

All'atto della presentazione della domanda di partecipazione verrà identificato colui che consegna la domanda e rilasciata attestazione, firmata dal Curatore o da un suo incaricato, di avvenuto deposito con orario. La busta chiusa verrà sigillata con annotazione della data e orario e firmata dal Curatore o da un suo incaricato alla presenza del soggetto che procede alla consegna.

4 **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN VIA TELEMATICA**

L'offerta andrà trasmessa **entro le ore 12,00 del giorno 27/02/2025.**

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 www.fallcoaste.it, previo collegamento ed accesso gratuito al sito, cliccando sul comando "Iscriviti alla vendita", previa compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta", selezionando il lotto di interesse e versando anticipatamente sia la cauzione, sia l'imposta di bollo. Si segnala che il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:

http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003

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.

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it. Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta. Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

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. L'offerta di acquisto deve essere accompagnata dal deposito di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo bonifico bancario da inviarsi sul conto corrente intestato al FALLIMENTO EDIMFIN SRL, tenuto dalla BANCA CENTRO Credito Cooperativo Toscana - Umbria, Agenzia nr.2 - Siena - IBAN: IT47B0707514202000000729261. Il bonifico dovrà essere accreditato sul conto corrente entro e non oltre il termine di scadenza per la presentazione delle offerte (*ossia entro le ore 12:00 del giorno 27/02/2025*), in difetto, la relativa offerta verrà dichiarata inammissibile. L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

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

- Se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo di nascita, il codice fiscale (eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile ed un recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare di cui occorre allegare la copia del provvedimento.
- Se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, allegando la visura camerale aggiornata e/o il certificato di iscrizione dell'offerente al Registro delle Imprese o al corrispondente Pubblico Registro dello Stato estero di appartenenza e, ove non idonei, l'originale della procura o di altro atto che attesti i poteri e la legittimazione di chi sottoscrive l'offerta.
- L'indicazione del lotto dei beni per il quale l'offerta è proposta.
- L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima come sopra indicata a pena di inefficacia.
- L'indicazione del termine di pagamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione.

- L'espressa attestazione di aver preso visione delle perizie di stima dei beni posti in vendita per i quali è stata presentata l'offerta e di accettare lo stato di fatto in cui si trovano.
- La copia della ricevuta di bonifico effettuato per il versamento della cauzione contenente il numero di CRO (ovvero del TRN).
- L'indirizzo di posta elettronica per ricevere le comunicazioni durante lo svolgimento dell'esperimento di vendita.

Occorrerà inoltre allegare una copia del documento di identità del predetto sottoscrittore nonché una copia del presente avviso firmato in ogni sua pagina per accettazione.

5. OPERAZIONI DI VENDITA. PROCEDURA TRAMITE IL PORTALE INTERNET WWW.FALLCOASTE.IT

Il giorno previsto per l'asta, presso il proprio studio, il Curatore, prima di ogni altro adempimento, si collegherà al sito della vendita facendo uso delle credenziali che gli saranno state previamente comunicate. 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. Nel caso in cui non verranno presentate nuove offerte nel termine assegnato, si procederà all'assegnazione all'unico offerente. In ipotesi di pluralità di soggetti ammessi alla gara per avere rispettato tutte le condizioni previste, con offerte di importo uguale o superiore alla base d'asta, si procederà alla gara con base d'asta pari al prezzo più alto offerto, alla quale potranno partecipare sia gli offerenti fisici che quelli telematici, con offerte in aumento dove ciascun rilancio, da effettuarsi nel termine massimo di 60 secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente, non potrà essere inferiore ad euro 5.000,00. Allorché siano trascorsi sessanta secondi dall'ultima offerta senza che ne segua una maggiore, i beni verranno aggiudicati provvisoriamente all'ultimo offerente. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta di acquisto più alta, ovvero, nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso. Nel caso in cui risultino validamente ammessi solo offerenti fisici, la gara si svolgerà in presenza.

L'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 giorni non perverrà offerta d'acquisto (corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) migliorativa di almeno il 10% del prezzo raggiunto nella vendita ed irrevocabile ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F.. In tal caso verrà riaperta una gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente con le modalità sopra esposte.

All'esito della gara, le cauzioni allegate alle buste contenenti le offerte fisiche verranno immediatamente restituite agli offerenti non aggiudicatari presenti, 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, mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta, a cura del Curatore previa autorizzazione al prelievo e successivo mandato di pagamento emesso dalla Giudice Delegata.

6 VERSAMENTO DEL SALDO E SPESE

All'aggiudicatario definitivo perverrà, tramite pec o raccomandata ar, notizia dell'aggiudicazione definitiva e pertanto dovrà versare al Curatore, tramite assegno circolare non trasferibile intestato al "FALLIMENTO EDIMFIN SRL" il residuo del prezzo (al netto della cauzione versata) improrogabilmente entro e non oltre 90 giorni dalla ricezione della notizia di aggiudicazione definitiva, pena la perdita della cauzione. Il versamento del residuo prezzo potrà essere effettuato anche tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al fallimento. Si precisa che in caso di bonifico bancario, il versamento sarà ritenuto valido solo nel giorno in cui le somme risulteranno accreditate sul conto corrente della procedura. Pertanto, l'accredito dovrà essere visibile sul conto della procedura entro e non oltre 90 giorni dalla ricezione della notizia di aggiudicazione definitiva, pena la revoca dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il "**fondo spese**", ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico che sarà comunicato dal Curatore. Si precisa che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo e/o delle spese nei termini assegnati, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione versata sarà trattenuta dalla procedura fallimentare a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale ipotesi, il Curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Riscosso interamente il prezzo e le spese da parte del Curatore, l'aggiudicatario verrà invitato alla stipula di atto notarile, in data, luogo e presso lo studio del notaio incaricato di comune accordo dal Curatore e dall'aggiudicatario e, in caso di disaccordo, individuato dal solo Curatore. Successivamente, la Giudice Delegata ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti, ipoteche e di ogni altro vincolo gravante sugli immobili. Le spese e gli onorari notarili inerenti al trasferimento degli immobili, comprese le imposte e tasse, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario; saranno altresì a carico ed a cura dell'aggiudicatario la cancellazione di iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti, ipoteche ed ogni altro vincolo gravante sugli immobili e i relativi bolli e diritti.

Si precisa che:

- 1) il Curatore informerà degli esiti della procedura d'asta e della eventuale aggiudicazione la Giudice Delegata, depositando in cancelleria la relativa documentazione a mente dell'art. 107 l.fall., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita ex art. 108 l.fall.;
- 2) la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dalla Giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo";
- 3) grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, nonché delle condizioni generali di vendita;
- 4) la liquidazione dei beni è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trovano" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione;
- 5) gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare il trasferimento della proprietà del bene, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Siena.

Il Curatore


Dott. Pietro Esposito

Siena, 07/01/2025