



Tribunale di Arezzo
Sezione Procedure Concorsuali

FALLIMENTO 35/2022

GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO: dott. Federico Pani

CURATORE FALLIMENTARE: dott. Emilio Mantovani

SOGGETTO SPECIALIZZATO (*ex art. 107 l.f.*): ITAsset Advisory Services

AVVISO DI VENDITA AL **I ESPERIMENTO DI GARA**
PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA **SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto **dottor Emilio Mantovani** con studio in Montevarchi (Ar) Via G. Leopardi n. 31/17, nella propria qualità di curatore del fallimento della procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che, con giusta sentenza emessa dal tribunale di Arezzo è stato dichiarato il fallimento n. 35/2022, nominando giudice delegato al fallimento il dottor Federico Pani;
- che, la società fallita è piena proprietaria di asset immobiliari riuniti in unico lotto, siti nel comune di Castiglion Fiorentino, come dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore della procedura Architetto Francesco Cipolleschi datata 26 luglio 2023 depositata presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Arezzo ed alla quale, per quanto qui non menzionato si fa espresso rinvio;
- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato che ausilierà la predetta e la platea degli interessati all'acquisto, mediante una serie coordinata di servizi, oltre alla fornitura della piattaforma telematica (conforme al decreto del Ministero Giustizia n. 32 del 26.2.2015 ed iscritta nel registro dei gestori della vendita telematica) per la gestione della vendita **sincrona mista**;



Tribunale di Arezzo
Sezione Procedure Concorsuali

- che vengono messi a disposizione dell'utenza (compreso festivi) recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita, alla visione degli immobili, alle informazioni generali sulla procedura:

- dott. Gianluca Poggiaroni
- mail: gianluca@itasset.it
- mobile: 338.6230816

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato;

- che il trasferimento del bene subastato avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dagli organi della procedura, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;

- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, del **modello di presentazioni offerte**, nonché della **perizia di stima** ad allegati alla stessa, reperibili sul portale internet www.itasset.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA

Mercoledì 4 settembre 2024 alle ore 10:00

- presso il curatore fallimentare dott. Emilio Mantovani con studio in Montevarchi (Ar), Via G. Leopardi n. 31/17 per gli offerenti con **modalità cartacea**;
- all'interno del portale gestore della vendita www.spazioaste.it, per gli offerenti con **modalità telematica**,

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla consequenziale **gara di vendita giudiziaria**, senza incanto, con modalità telematica sincrona mista (*ex art. 22 del D.M. Giustizia n. 32/2015*) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

STABILISCE



Tribunale di Arezzo
Sezione Procedure Concorsuali

- 1) Per l'offerente **telematico** (*modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>*)¹.

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, utilizzando necessariamente ed integralmente il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it> seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche) a cui si accede dal portale gestore della vendita www.spazioaste.it. Utilizzando i filtri di ricerca presenti nella home page del suddetto portale e cliccando sulla sezione immobili è possibile impostare i parametri di ricerca desiderati ed individuare l'immobile (lotto) di interesse cliccando il pulsante "cerca", nonché visionare la scheda di dettaglio cliccando poi su "anteprima". Nella scheda dell'immobile è presente il modulo web "offerta telematica" con il quale redigere l'offerta di acquisto. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata.

L'offerta di acquisto, ai fini dell'ammissibilità alla partecipazione della gara, dovrà essere fatta pervenire in via telematica dagli offerenti entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 2 settembre 2024**. Si precisa che l'offerta si intende depositata per come previsto all'art. 14 del D.M. 26.02.2015, n. 32. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici si veda quanto previsto dall'art. 15 del D.M. 26.02.2015, n. 32.

Dovrà, inoltre, essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al **10%** del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile, sul conto corrente di seguito indicato, il giorno di apertura delle buste. La valutazione delle tempistiche bancarie di trasferimento/erogazione e relativa

¹**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 848.780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



Tribunale di Arezzo
Sezione Procedure Concorsuali

visualizzazione della somma bonificata sul conto corrente di seguito indicato, sono ad esclusiva gestione ed onere dell'interessato; la mancata visualizzazione della cauzione sul predetto conto corrente, entro il termine previsto, comporta esclusione dell'interessato alla procedura di gara. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con decurtazione del predetto onere.

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato direttamente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it/PST/> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali". Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al curatore della procedura concorsuale.

Il bonifico bancario, per il versamento della cauzione, andrà effettuato sul conto corrente intestato ad ITAsset Advisory Services in qualità di soggetto specializzato, i cui dati sono di seguito riportati:

➤ **IBAN:** IT66A0867371860000000015932

➤ **CAUSALE:** Versamento Cauzione - Fall. 35/2022 - Tribunale di Arezzo - Lotto unico

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono irrevocabili.**

2) Per l'offerente **tradizionale** (*modalità di presentazione delle offerte in forma cartacea*).

L'offerta di acquisto cartacea dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa presso il curatore fallimentare dott. Emilio Mantovani con studio in Montevarchi (Ar), Via G. Leopardi n. 31/17 nel giorno di **lunedì 2 settembre 2024 dalle ore 10:00 alle ore 12:00.**



Tribunale di Arezzo
Sezione Procedure Concorsuali

Si evidenzia, inoltre, che per una **maggiore flessibilità**, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso curatore (tel. 0575/984100 - e.mantovani@studiobillimantovani.it) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro **le ore 12:00 del giorno 2 settembre 2024**.

L'offerta cartacea, dovrà essere presentata, esclusivamente, mediante l'utilizzo e la integrale compilazione del **modello di presentazione dell'offerta** (scaricabile dal sito internet www.itasset.it) corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 e di tutti gli allegati in esso indicati.

Tutta la documentazione elencata nel predetto modello di presentazione dell'offerta dovrà essere contenuta all'interno di una busta chiusa, recante all'esterno, la dicitura:

- *Tribunale di Arezzo - Fallimento n. 35/2022 - Offerta irrevocabile di acquisto - data vendita 4 settembre 2024.*

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante. L'offerta cartacea di acquisto, contenente tutti gli elementi indicati nel già menzionato modello di presentazione offerta e pertanto ritenuta validamente costituita ed ammissibile, è considerata valida ed irrevocabile e consente all'offerente di essere abilitato alla partecipazione della gara di vendita.

F I S S A

quale prezzo base di vendita, la somma stabilita per il lotto come di seguito evidenziato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto infra indicato.

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO

diritto di piena proprietà su lotto composto da un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione, insistente all'interno della particella catastale 1319, identificato dalla sigla "Edificio 1", oltre ad un resede pertinenziale, individuato dalle particelle catastali





Tribunale di Arezzo
Sezione Procedure Concorsuali

nn. 1311, 1317, 1383, 1382, 1383, 1385, 1387 e 1391 e costituente la strada di accesso dalla strada pubblica di Via pozzo Nuovo, nel Comune di Castiglion Fiorentino (Ar).

Dati catastali:

1. **Particella 1319**: trattasi di Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino, di cui al Foglio 43 Particella 1319, categoria F/1 CONSISTENZA MQ 2075, indirizzo Località Pozzo Nuovo n. SNC Piano Terra. Tale unità immobiliare è stata dichiarata al Catasto Fabbricati tramite procedura Doc-FA depositata in data 14.04.2011 Protocollo n. AR0083897.
2. **Particella 1382**: trattasi di Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino, di cui al Foglio 43 Particella 1382, categoria F/1 CONSISTENZA MQ 225, indirizzo Località Pozzo Nuovo n. SNC Piano Terra. Tale unità immobiliare è stata dichiarata al Catasto Fabbricati tramite procedura Doc-FA depositata in data 14.04.2011 Protocollo n. AR0083900.
3. **Particella 1383**: trattasi di Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino, di cui al Foglio 43 Particella 1383, categoria F/1 CONSISTENZA MQ 10, indirizzo Località Pozzo Nuovo n. SNC Piano Terra. Tale unità immobiliare è stata dichiarata al Catasto Fabbricati tramite procedura Doc-FA depositata in data 14.04.2011 Protocollo n. AR0083902.
4. **Particella 1311**: trattasi di Unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Castiglion Fiorentino, di cui al Foglio 43 Particella 1311, qualità: SEMINATIVO Classe 2 Superficie 01 (are) 26 (ca) Reddito Domenicale € 0,72 Reddito Agrario € 0,36. Tale unità immobiliare è stata costituita al Catasto Terreni tramite la procedura Tipo Mappale depositata in data 13.11.2006 Protocollo n. AR0129318.
5. **Particella 1317**: trattasi di Unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Castiglion Fiorentino, di cui al Foglio 43 Particella 1317, qualità: SEMINATIVO Classe 2 Superficie 30 (ca) Reddito Domenicale € 0,17 Reddito Agrario € 0,09. Tale



Tribunale di Arezzo
Sezione Procedure Concorsuali

unità immobiliare è stata costituita al Catasto Terreni tramite la procedura Tipo Mappale depositata in data 13.11.2006 Protocollo n. AR0129318.

6. **Particella 1385**: trattasi di Unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Castiglion Fiorentino, di cui al Foglio 43 Particella 1385, qualità: SEMINATIVO Classe 2 Superficie 75 (ca) Reddito Domenicale € 0,43 Reddito Agrario € 0,21. Tale unità immobiliare è stata costituita al Catasto Terreni tramite la procedura Tipo Frazionamento depositata in data 11.12.2008 Protocollo n. AR0333883 (ALLEGATO 22).
7. **Particella 1387**: trattasi di Unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Castiglion Fiorentino, di cui al Foglio 43 Particella 1387, qualità: SEMINATIVO Classe 2 Superficie 01 (are) 25 (ca) Reddito Domenicale € 0,71 Reddito Agrario € 0,36. Tale unità immobiliare è stata costituita al Catasto Terreni tramite la procedura Tipo Frazionamento depositata in data 11.12.2008 Protocollo n. AR0333883.
8. **Particella 1391**: trattasi di Unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Castiglion Fiorentino, di cui al Foglio 43 Particella 1391, qualità: SEMINATIVO Classe 2 Superficie 02 (are) 42 (ca) Reddito Domenicale € 1,37 Reddito Agrario € 0,69. Tale unità immobiliare è stata costituita al Catasto Terreni tramite la procedura Tipo Frazionamento depositata in data 11.12.2008 Protocollo n. AR0333883.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Il fabbricato bifamiliare non è stato ultimato entro il periodo di validità dell'ultimo titolo edilizio autorizzativo, sarà necessario procedere alla richiesta di un nuovo titolo edilizio per il completamento delle opere da effettuare fino all'ottenimento della Dichiarazione di Abitabilità/Agibilità.

Analizzando gli elaborati grafici, depositati al Comune di Castiglion Fiorentino, si osserva quanto segue:

1. L'ultimo titolo edilizio, ovvero la C.I.L.A. depositata nell'anno 2019 risulta scaduta, perché trascorsi oltre tre anni dalla data del suo deposito al Comune competente;



Tribunale di Arezzo
Sezione Procedure Concorsuali

2. Il fabbricato compreso nel Lotto UNICO è stato oggetto di un intervento edilizio di nuova edificazione in forza di recupero di volumetria di fabbricati preesistenti la cui edificazione è stata dichiarata esser anteriore al 1° settembre 1967.

3. L'Atto d'Obbligo allegato al Permesso di Costruire n. 59/09 e stipulato in data 23.12.2008, registrato presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate di Montevarchi in data 23.12.2008 al n. 3616 Serie 3, così come previsto dalla Delibera di Giunta Municipale n. 156/99 con il quale il Legale Rappresentante della società fallita si impegnava per se e per i suoi aventi causa a non modificare la destinazione d'uso, non frazionare, né alienare separatamente dalle unità immobiliari del fabbricato di abitazione, i due garages da realizzare al Piano Terra, risulta decaduto e di conseguenza non più valido, a seguito degli incontri tecnici compiuti dal sottoscritto con il tecnico responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castiglion Fiorentino. Tale condizione è comunque da verificare al momento della presentazione della pratica edilizia per il completamento dei lavori, in base alle disposizioni normative vigenti.

4. Dalla verifica contabile compiuta presso l'Ufficio Ragioneria del Comune di Castiglion Fiorentino risultano interamente pagati i contributi concessori, dovuti per l'erigendo fabbricato. Tuttavia, si ritiene segnalare che dovranno esser pagati nuovamente il contributo relativo al costo di costruzione da determinarsi esclusivamente in riferimento alle opere edili da completare, salvo eventuali incrementi di volumetria e/o variazioni di destinazione d'uso dei garage in vani abitabili, che comporterebbe un incremento del carico urbanistico e di conseguenza un ulteriore pagamento degli oneri concessori. Tale contributo dovrà esser ricavato in funzione alle opere di completamento.

Dai sopralluoghi svolti, il perito ha verificato che:

1. L'erigendo fabbricato è stato realizzato nel rispetto della volumetria concessa. Tuttavia, si segnala che le altezze interne sono da definirsi, perché entrambi i livelli di piano (Piano Terra e Piano Primo) sono rimasti allo stato grezzo non essendo stati realizzati i massetti e pavimenti.



Tribunale di Arezzo
Sezione Procedure Concorsuali

2. Il fabbricato risulta esser stato ultimato dal punto di vista strutturale ed architettonico, ovvero risultano esser state terminate tutte le strutture portanti del fabbricato, precisando che è stata terminata la costruzione della copertura, ad eccezione di una porzione del manto di copertura, soprastante il garage dell' Appartamento A. Risultano completati entrambi vani scala di ciascun appartamento, seppur rimasti allo stato grezzo.

3. Sono stati realizzati entrambi gli appartamenti, costituenti il fabbricato del tipo bifamiliare, seppur non siano stati realizzate alcune tramezzature, come da progetto, precisando che i lavori sono rimasti interrotti. Tuttavia, si osserva che su entrambi gli appartamenti, al Piano Terra, non risultano esser stati costruiti i setti divisorii non portanti per la creazione degli antibagni. Altresì, appare esser stato previsto lo spostamento della cucina dal soggiorno all'interno del garage. Per quest'ultimo aspetto, si segnala che lo spostamento della cucina comporterebbe un incremento di carico urbanistico con conseguente pagamento dei dovuti oneri concessori.

4. Risulta installato, ma non completato, il sistema anticaduta della copertura, avendo rilevato la sola presenza di una linea vita in prossimità del colmo della copertura principale.

5. A livello impiantistico, da documentazione fotografica si evince l'installazione degli impianti degli scarichi reflui su resede antistante il fabbricato bifamiliare, oltre all'installazione delle tubazioni di adduzione idrica e gas-metano, che salvo ulteriori accertamenti appaiono esser collegate alle tubazioni interrato che corrono lungo la strada di accesso fino ad arrivare all'accesso dalla strada pubblica di Via Pozzo Nuovo. A tal proposito, il perito avendo preso contatto con il tecnico che ha seguito i lavori per conto della società fallita, ha preso atto che risulterebbero esser stato realizzato il collegamento alla fognatura pubblica posta lungo Via Pozzo Nuovo. L'impossibilità di poter accertare in maniera certa quanto effettivamente realizzato è dato dalla presenza di una grande vegetazione spontanea presente tutt'attorno al fabbricato in oggetto.

6. A livello impiantistico per ciascun appartamento, costituente il fabbricato bifamiliare, è stato rilevato l'installazione delle forassiti per l'impianto elettrico, ma senza nessun cavo



Tribunale di Arezzo
Sezione Procedure Concorsuali

elettrico al loro interno, nonché la parziale posa di tubazioni di scarico ed anche la parziale posa sia di tubazioni dell'impianto gas-metano, sia dell'impianto idrico-sanitario, che dell'impianto dell'aria condizionata. Tuttavia, il si segnala che le lavorazioni dell'impianti tecnologici sono rimaste incomplete, precisando che l'impianto di riscaldamento, compreso l'installazione della caldaia non è stato realizzato.

7. Le finiture interne ed esterne non risultano esser compiute, ad eccezione della posa di soglie e davanzali di alcune aperture finestrate.

8. Le sistemazioni esterne, sia a livello condominiale che esclusivo per ciascun appartamento, quali ad esempio la sistemazione dei posti auto al termine della strada privata, non risultano esser compiute.

Il perito dichiara la non conformità del Lotto UNICO. Il fabbricato bifamiliare non è regolarmente registrato sulla banca dati del Catasto dei Fabbricati, relativamente alla propria categoria catastale. Più precisamente, tale irregolarità è data perché il fabbricato individuato all'interno della Particella 1319 avente categoria catastale F/1, stante a significare "Area urbana", risulta errata, perché dovrà esser sostituita in F/3, stante a significare fabbricato in corso di costruzione.

Impiantistica su strada di accesso: il perito in seguito a contatti con il tecnico che ha seguito i lavori di costruzione del fabbricato, prende atto che nella strada privata sono state posizionate le tubazioni di allaccio alla fognatura pubblica, alla rete gas-metano, alla rete di adduzione idrica ed alla rete elettrica, per n. 3 lotti, di cui il lotto ove è collocato l'Edificio n. 1", l'Edificio n. 2" e la "zona B8".

Altresì, il perito segnala che la società Nuove Acque S.p.A., quale ente addetto alla gestione della fognatura pubblica posta lungo Via Pozzo Nuovo, ha rilasciato all'intestatario dell'Edificio 2 l'autorizzazione all'allaccio alla fognatura pubblica, a dimostrazione che la strada privata è provvista di tubazioni interrato, sia di proprietà esclusiva che condominiale, salvo ulteriori accertamenti che ne dimostrassero il contrario.



Tribunale di Arezzo
Sezione Procedure Concorsuali

Il perito segnala che all'interno della particella 1319 non appare esser stato realizzato il pozzo, così come individuato nella cartografia estratta dall'Ufficio Difesa del Suolo della Regione Toscana.

Più precisamente, è stato verificato che il punto rosso, identificato dalla sigla POD1994_24301, è stato erroneamente inserito dall'Ufficio Difesa del Suolo della Regione Toscana al momento della trasposizione nel telematico della domanda cartacea, risalente alla data 06.08.1994 dalla quale si evince che trattasi di un pozzo realizzato nel 1956 all'interno dell'ex particella 217.

Il sottoscritto curatore dichiara che non sono state riscontrate le certificazioni di conformità per gli impianti ancorché parzialmente realizzati, nonché il certificato di collaudo statico per le parti strutturali già realizzate.

Stato di occupazione:

Gli immobili risultano liberi da persone. Eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti nell'immobile o all'interno di macchinari ivi presenti, dovrà essere correttamente sgomberato e/o smaltito a cura e a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 210.000,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 5.000,00

Si specifica che il valore di base d'asta pari ad euro 210.000,00 corrisponde all'importo indicato in un'offerta irrevocabile di acquisto già pervenuta agli organi della procedura, prevalente in ordine temporale ed autorizzata dal g.d.

Qualora non pervenissero altre offerte valide di acquisto (con prezzo base pari o superiore ad euro 210.000,00) entro i termini sopra specificati, il lotto in vendita sarà provvisoriamente aggiudicato all'offerta pervenuta.

Qualora invece pervenissero offerte valide, si procederà alla gara nei modi di seguito indicati, a cui è ammesso a partecipare anche il soggetto che ha effettuato l'offerta di euro 210.000,00.



Tribunale di Arezzo
Sezione Procedure Concorsuali

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore comprensiva di allegati, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it.

Elaborato peritale ed allegati che devono essere consultati integralmente dall'offerente ed ai quali, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

D E T E R M I N A

1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo pari o superiore, ma non inferiore al prezzo base di vendita. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere. Le offerte, sia cartacee che telematiche, a pena di invalidità, dovranno essere presentate entro - e non oltre - il termine previsto nell'avviso di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 la quale prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica che fisicamente, in presenza presso lo studio del curatore fallimentare.

Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al portale www.spazioaste.it, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, parteciperanno comparando presso lo studio del curatore fallimentare in Montevarchi (Ar), Via G. Leopardi n. 31/17.

L'offerta irrevocabile di acquisto telematica, per la cui compilazione il presentatore dovrà



Tribunale di Arezzo
Sezione Procedure Concorsuali

avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web, che consente l'inserimento dei dati e della documentazione necessaria, dovrà contenere:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta e trasmessa dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base sopra indicato (seguito dalla seguente dicitura: oltre imposte di legge, tasse, oneri di trasferimento e compenso del notaio rogante);
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo (dati catastali) del lotto;



Tribunale di Arezzo
Sezione Procedure Concorsuali

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il versamento del saldo prezzo (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), che dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato alla procedura fallimentare, entro il termine perentorio di **giorni 90** (novanta) dalla data di aggiudicazione provvisoria (termine non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al **10%** del prezzo offerto);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale si richiede che venga restituita la cauzione versata (qualora il bene non venga aggiudicato);
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di aver preso completa ed integrale visione della relazione estimativa (oltre che, degli allegati alla stessa) relativa al bene oggetto di vendita, ovvero del lotto prescelto per la formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dello stesso, avendolo preventivamente riconosciuto;
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di aver preso completa visione dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni, nonché le modalità ivi indicate;
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di dispensare la procedura concorsuale dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza;



Tribunale di Arezzo
Sezione Procedure Concorsuali

- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di non trovarsi in uno stato di fallimento, liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, né di essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del presentatore e del soggetto offerente (in corso di validità) se non coincidente (e degli eventuali co-offerenti);
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) sul conto corrente del soggetto specializzato, dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima, del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica: visura camerale aggiornata (non oltre 15 giorni), copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza legale della società e copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri,



Tribunale di Arezzo
Sezione Procedure Concorsuali

ovvero la procura o l'atto di nomina o la delibera - verbale dell'organo che ne attribuisce i poteri;

- il permesso di soggiorno qualora l'offerente sia cittadino di stato non appartenente all'unione europea od all'EFTA;
- la procura speciale (come indicato successivamente) redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata ai sensi dell'art. 12/4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, quando l'offerta è presentata da più persone e quando il presentatore è un procuratore legale non offerente;
- copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.itasset.it) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*".

Il formato ammesso degli allegati è PDF o P7M, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.

L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente con la propria firma digitale e trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di "presentatore", a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Il "presentatore" potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato, munito di procura) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato in caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579/3 c.p.c.

Qualora l'offerta venga formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente presentatore (munito di pec e di dispositivo di firma digitale); tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12/4, del D.M. 26.02.2015, n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.



Tribunale di Arezzo
Sezione Procedure Concorsuali

Di analogia procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il presentatore procuratore legale se non coincidente con l'offerente (e parimenti l'avvocato che offre per persona da nominare).

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il curatore fallimentare, visualizzerà le offerte pervenute telematicamente ed i documenti ad esse allegati e ove validamente costituite a seguito di simultaneo accertamento, autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta. Prima dell'inizio della gara, verranno registrati anche gli "offerenti tradizionali" che parteciperanno alla gara fisicamente.

Il curatore con l'ausilio del soggetto specializzato potrà inviare messaggi ai partecipanti, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella loro pagina della vendita. La gara di vendita avrà inizio al termine delle operazioni per la verifica e l'esame delle offerte pervenute, salvo eventuali modifiche/ritardi che verranno tempestivamente comunicate.

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **(Mercoledì) 4 settembre 2024** a partire dalle **ore 10:00**, presso lo studio del curatore fallimentare.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (tradizionale) parteciperanno comparando innanzi al curatore fallimentare, il quale provvederà all'apertura delle buste. Tali offerte saranno riportate nel portale telematico e rese visibili agli offerenti telematici.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi contenenti l'offerta irrevocabile di acquisto, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e, seguendo le indicazioni riportate nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "online". Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti.

Entro trenta minuti dall'orario previsto per l'inizio della gara, ove il curatore fallimentare non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso



Tribunale di Arezzo
Sezione Procedure Concorsuali

lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dall'operatore, non implica né decadenza, né aggiudicazione.

È invece da considerarsi condizione liberatoria allorquando, se entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna; all'operare di questa fattispecie, lo stesso potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Ciascun offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi, fisicamente, munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara tra le offerte ricevute; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. Mentre l'offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio delle credenziali di accesso dal sistema.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, si procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti.

Per l'ipotesi in cui non venga presentata alcuna offerta:

Il curatore fallimentare provvederà ad aggiudicare provvisoriamente il bene all'offerente che ha depositato l'offerta nelle more della predisposizione dell'avviso di vendita.

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una o più offerte:

Esaurito l'esame delle offerte ritenute valide, il curatore fallimentare con l'ausilio del soggetto specializzato provvederà ad indire una gara d'asta, a cui è ammesso a partecipare anche il soggetto che ha effettuato l'offerta nelle more della predisposizione dell'avviso di vendita, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro **un minuto** da ogni precedente rialzo, considerando



Tribunale di Arezzo
Sezione Procedure Concorsuali

quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le gare sono soggette alla regola del "*Time Extension*" ciò significa che se il potenziale acquirente indica un'offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 60 secondi, dando così modo ai concorrenti di rilanciare.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione sopraesposta le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra, verrà redatto apposito verbale, che sarà sottoscritto dal curatore fallimentare.

Entro un congruo termine, il curatore fallimentare provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari, mentre provvederà all'immediata restituzione degli assegni circolari ai non aggiudicatari presenti fisicamente ed invierà una comunicazione agli assenti, invitandoli al ritiro degli assegni.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua degli artt. 107/4 e 108/1 l.f.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.

3 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dal curatore del fallimento il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.



Tribunale di Arezzo
Sezione Procedure Concorsuali

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, diritti, imposte, compensi ed oneri conseguenti al trasferimento.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dalla curatela del fallimento, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

La curatela del fallimento a insindacabile giudizio - e senza che sorga alcun diritto in capo all'aggiudicatario, anche a titolo di risarcimento del danno - può interrompere, sospendere o revocare la procedura anche a seguito della aggiudicazione e, in caso di revoca, qualora il saldo prezzo sia stato già incassato, la stessa provvederà alla restituzione all'aggiudicatario. Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del curatore del fallimento, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di **90 giorni** (termine non soggetto a sospensione feriale) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal curatore fallimentare e/o dal soggetto specializzato.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 107 l.f. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti, interessi che sopravanzano - in un doveroso bilanciamento - quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo



Tribunale di Arezzo
Sezione Procedure Concorsuali

all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al soggetto specializzato e/o al curatore del fallimento, nei cinque giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento, potranno essere effettuate anche a mezzo bonifico, sul conto corrente della procedura.

In caso di rifiuto o inadempimento, da parte dell'aggiudicatario all'obbligo del versamento suddetto, nel termine indicato di **90 giorni**, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura concorsuale a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il curatore del fallimento 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.

4 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed attualizzata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita



Tribunale di Arezzo
Sezione Procedure Concorsuali

è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- eventuali iscrizioni relativi ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese della procedura;

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente dichiara di aver rinunciato con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, a qualsiasi futura azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del curatore, ausiliari e organi della procedura;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, se necessari saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente). Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle



Tribunale di Arezzo
Sezione Procedure Concorsuali

regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

Non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita. 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 notarile ovvero da avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c.

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

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.

Per partecipare alle aste ed agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il curatore del fallimento, il notaio ed il soggetto specializzato.

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sarà ordinata dal giudice delegato al fallimento, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal giudice penale, né alle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.



Tribunale di Arezzo
Sezione Procedure Concorsuali

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione “visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova” e l’aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all’aggiudicazione dichiarandosi, con la stessa presentazione dell’offerta e con la partecipazione alla gara, edotto e ben informato su quanto oggetto del presente avviso di vendita e di aver preso visione della perizia e dei suoi allegati. 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 l’aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.

Si precisa che saranno altresì ritenute inefficaci, 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 valore 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.

6 - Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso 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 Arezzo.

7 - Pubblicazione e pubblicità

Il curatore fallimentare indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità²:

² Almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto ai sensi dell’art. 107/1 ultimo capoverso l.f.



Tribunale di Arezzo
Sezione Procedure Concorsuali

- pubblicazione obbligatoria, ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 (che ha modificato l'art. 490 c.p.c.), mediante pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sul portale nazionale www.itasset.it (portale autorizzato dal Ministero della Giustizia con p.d.g. del 10.3.2023 alla pubblicità delle aste immobiliari, sezione "A" dell'elenco dei siti gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006);
- pubblicazione su almeno un altro portale indicato dalla legge n. 80 del 14.5.2005 e successive modifiche ed elencato nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006;
- pubblicazione su altri portali commerciali on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

A V V E R T E N Z E

Il curatore fallimentare potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà prevista dall'art. 107/4 e art. 108/1 legge fallimentare³.

Il presente bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF).

³ *L'aggiudicazione dei beni è da intendersi provvisoria, rimarrà infatti impregiudicata la facoltà del curatore del fallimento di sospendere la vendita, ove pervenga, entro le ore 12.00 del 10° giorno lavorativo successivo alla data della vendita, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa, ai sensi dell'art. 107/4 l.f. per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dal contraente individuato. In tal caso la vendita relativa al lotto oggetto di offerta migliorativa verrà sospesa ed il contraente individuato ed i nuovi offerenti saranno invitati ad una nuova gara, con data e luogo da indicarsi a cura della procedura. Subito dopo il decorso dei predetti termini, il curatore informerà il giudice delegato del definitivo esito della gara, secondo il disposto di cui all'art. 107/5 l.f., al fine di far decorrere i termini di cui all'art. 108 l.f.*



Tribunale di Arezzo
Sezione Procedure Concorsuali

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Arezzo, 2 luglio 2024

Il curatore del fallimento

dottor Emilio Mantovani

Allegati:

- condizioni generali di vendita
- modello di presentazione offerta (cartacea)