



Tribunale di Arezzo
Sezione Fallimenti

FALLIMENTO 41/2019

GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO: dott. Federico Pani

CURATORE FALLIMENTARE: dott. Gian Franco Borgogni

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

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
II ESPERIMENTO DI GARA

Il sottoscritto **dottor Gian Franco Borgogni** con studio in Arezzo (Ar) Via Monte Falco n. 14 (2° piano), nella propria qualità di curatore del fallimento della procedura concorsuale,

P R E M E S S O

- che, con giusta sentenza emessa dal tribunale di Arezzo è stato dichiarato il fallimento R.F. n. 41/2019;
- che, la società fallita è piena proprietaria di asset mobiliari ed immobiliari siti nel comune di Cortona. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore del fallimento, architetto Enrica Burroni del 5 marzo 2020 e sua integrazione del 4 giugno 2024, depositate presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Arezzo ed alle quali, per quanto qui non menzionato, si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti;
- che con decreto, ex artt. 41 e 104-ter l.f., il giudice delegato ha autorizzato il curatore ad esperire la procedura competitiva ex. art. 107 l.f., per la liquidazione degli asset ricaduti in asse fallimentare;
- che la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato (ex. art. 107 l.f.) il quale ausili (*asset management*) la predetta e la platea degli interessati all'acquisto mediante una serie di servizi utili alla migliore collocazione sul mercato degli *asset* ricaduti in asse fallimentare;



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

- che per tale attività specialistica è stata individuata ed autorizzata la ITAsset advisory services la quale verrà soddisfatta mediante un compenso determinato in percentuale sul prezzo di vendita del lotto aggiudicato, posto a carico dell'aggiudicatario, come indicato al successivo punto 5;
- che vengono messi a disposizione dell'utenza (h.24 - compreso giorni festivi) recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita:
 - dottor 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 del notaio Francesco Cirianni di Arezzo, 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 **disciplinare di gara**, del **modello di presentazioni offerte**, nonché della **perizia di stima** reperibili sul sito internet www.itasset.it.

Tutto ciò premesso,

A V V I S A

- che il giorno **Giovedì 13 marzo 2025 alle ore 9:00** presso lo studio del Notaio Francesco Cirianni, sito in **Arezzo (Ar), Via Ser Petraccolo n. 7 (2° piano)** si darà luogo all'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto e alla conseguenziale gara di vendita senza incanto dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

S T A B I L I S C E

- che l'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, deve essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa e dei loro allegati (come di seguito indicati) presso lo studio del notaio rogante Francesco Cirianni in Arezzo,



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

Via Ser Petraccolo n. 7 (2° piano), il giorno **Mercoledì 12 marzo 2025 dalle ore 9:00 alle ore 13:00.**

Si evidenzia inoltre, che per una maggiore flessibilità, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso notaio (tel. 0575/20305) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le ore **13:00** del giorno **Mercoledì 12 marzo 2025.**

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 5

piena proprietà di capannone indipendente, attualmente con destinazione a magazzino/deposito, con ingresso esclusivo dalla viabilità in località Vallone/Ossaia. Il fabbricato, nel suo complesso risulta in buona posizione, a poca distanza dall'autostrada e dai principali centri della Valdichiana.



Il fabbricato, con forma rettangolare lineare, è realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato e caratterizzato dalla presenza di infisso a nastro che si sviluppa lungo tutto il perimetro e portellone scorrevole anteriore protetto da pensilina; ulteriori analoghi accessi sono presenti sui lati e sul retro. Parte degli infissi sono stati riparati di recente al fine di garantire la chiusura dell'involucro.

Internamente le finiture sono coerenti con la funzione artigianale, con le strutture e le partizioni interne lasciate al grezzo. Il pavimento è del tipo industriale. Sono presenti le reti originarie degli impianti idrico/sanitario, termico ed elettrico seppure attualmente privi di utenza, generatori e terminali, anche in virtù del protratto inutilizzo del capannone. Sono inoltre presenti divisioni interne che delimitano al piano terra tre ambienti principali di grandi dimensioni,

n.2 servizi/wc e n.2 vani tecnici di cui una centrale termica con accesso esterno.



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

Il soppalco è del tipo prefabbricato, avente struttura in metallo costituita da telaio in acciaio (montanti e travi a sezione regolare) e n.2 scale con struttura sempre in metallo munite di pedata e corrimano. Il soppalco presenta un piano orizzontale costituito da pannellatura in legno; copertura costituita da soffitto con pannelli sandwich in tutto analoghi a quelli di parete seppure di colore grigio scuro.

Sul lato interno il soppalco del piano primo è definito da ampia pannellatura in parte costituita da pannello in pvc opaco ed in parte traslucido ed un box in cartongesso posto al di sopra del soppalco, munito di aperture ed adibito in origine ad ufficio (opere non pienamente conformi dal punto di vista urbanistico e catastale). Il soppalco si sviluppa da terra con un'altezza dei montanti di 2,20 mt circa dall'intradosso del solaio del soppalco ed è collegato a terra con n.2 scale distinte.

Dal punto di vista dimensionale, il compendio è quindi così articolato:

DIMENSIONI GENERALI CATASTALI - CAPANNONE (PARTICELLA 142 SUB.3 E 4)

(superfici nette)

-Magazzino/Deposito (PT) e soppalco	mq.	950	altezza max mt. 5,54
			altezza min mt. 2,74
-Resede	mq.	2.500	

Dati catastali:

Il compendio risultava in origine censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona (loc. Ossaia) al Foglio di mappa 262:

- p.lla 142, Sub.1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 690 mq, Rendita euro 1.425,42
- p.lla 142, Sub.2, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 90 mq, Rendita euro 255,65

A seguito di autorizzazione del Giudice Delegato in data 17/05/2024, è stata attivata pratica di variazione catastale con elaborazione Docfa, finalizzata a fondere le due unità immobiliari originarie di cui ai sub.1 e 2; il Docfa, con modifica catastale, rientra in attività autorizzata dal giudice fallimentare del tribunale di Arezzo per la regolarità catastale ai soli fini della vendita del bene con procedura di evidenza pubblica. Nella variazione è stato anche prodotto l'elaborato planimetrico della particella 142.



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

Alla data odierna, il compendio oggetto di perizia risulta conforme dal punto di vista catastale e così rappresentato al Catasto Fabbricati del comune di Cortona:

CATASTO FABBRICATI

- **particella 142, Sub.3, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 950 mq, Rendita euro 2.698,48**
- **particella 142, Sub.4, BCNC**

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Alla data dell'integrazione, il compendio oggetto di perizia risulta conforme dal punto di vista catastale.

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Cortona è il Regolamento Urbanistico e il comune ha da poco avviato il procedimento per il nuovo Piano Operativo. La zona interessata appartiene al territorio "Zone per le attività produttive D1" del Regolamento Urbanistico del comune di Cortona (dati aggiornati al 2009). Le NTA dello strumento urbanistico disciplinano all'art.25 e 27 la zona in oggetto.

L'unità immobiliare è stata edificata sulla base delle seguenti pratiche edilizie rinvenute presso l'archivio del comune di Cortona:

- Concessione edilizia n.687/1993 (quale riasse della pratica edilizia 337/93 inerente opere di urbanizzazione)
- Concessione edilizia n.542/1999 (per ampliamento capannone)
- Concessione edilizia per variante in corso d'opera n.638/1999 alla 542/1999
- Agibilità di cui al prot.25922 del 10/11/2005 completa di dichiarazioni di conformità degli impianti (riferita all'intero capannone) e collaudo statico
- DIA prot. 12621 del 12/05/2008 (per lavori di adeguamento igienico funzionale e sanitario)

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Presenza di divisioni interne non pienamente conformi a quanto autorizzato con titolo abilitativo o non realizzate a seguito della DIA del 2008
- Presenza di soppalco posto a 2,20 mt di altezza ed avente struttura in metallo e legno, corredato di sovrastante box realizzato in cartongesso parzialmente rappresentato nella DIA del 2008 ma non autorizzato in precedenza



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

- Variazioni interne ed esterne
- Presenza nel resede di due monoblocchi prefabbricati

Ai fini della conformità edilizia sarà necessario per il futuro acquirente procedere alla conformazione del capannone, con pratica di sanatoria e/o opere di messa in pristino inerenti sia le variazioni interne ed esterne, sia il soppalco interno sia, infine, i due monoblocchi prefabbricati esterni (appartenenti a inventario nella stima del compendio mobiliare della società fallita). Ai fini della regolarità edilizia, si evidenzia che sono presenti disallineamenti solo in parte rientranti nella tolleranza del 2% di legge. Nel caso in cui sia verificato l'allineamento alla normativa urbanistica vigente al momento dell'eventuale intervento sul capannone, il compendio potrà essere oggetto di sanatoria ai sensi della L.R. 64/15 (corredato di sanatoria strutturale e deposito al Genio Civile per quanto riguarda il soppalco e la struttura in c.a.). La procedura di sanatoria (comportante anche pagamento di oneri e sanzioni) o, in alternativa, l'intervento di messa in pristino del soppalco (con smantellamento della struttura in acciaio e piano di calpestio in tavolato di legno, oltre tamponature in cartongesso e scale metalliche di collegamento) e dei monoblocchi, richiederà una spesa indicativamente stimabile in circa € 30.000,00.

Come evidenziato nella perizia originaria, il suddetto soppalco non è conforme dal punto di vista urbanistico ma è stato nel frattempo reso conforme dal punto di vista catastale, con variazione apportata su autorizzazione del Giudice del 17/05/2024;

Vincoli

Non è stata rinvenuta alcuna Convenzione. L'area non risulta assoggettata a vincolo paesaggistico.

Stato di occupazione:

Il compendio immobiliare oggetto di relazione di stima risulta libero da persone. Nell'ambito della perizia originariamente elaborata e depositata, il capannone in oggetto era stato interessato da azione di sequestro per procedimento penale inerente deposito di materiali incongrui classificati come "rifiuti speciali pericolosi" all'interno del capannone di cui trattasi. Il 27/11/2023 il Comando Provinciale di Arezzo, a seguito di attività di pulizia e sgombero e smaltimento di rifiuti RAEE efficacemente attivata dalla curatela su autorizzazione del giudice fallimentare, ha proceduto al dissequestro ed alla restituzione



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

dell'immobile di cui trattasi. Al contempo, con comunicazione Pec prot.8740 del 08/03/2024 inviata contestualmente anche al Comando dei carabinieri, il comune di Cortona ha comunicato la conclusione del procedimento amministrativo precedentemente aperto.

Il capannone, a seguito dell'attività di pulizia e smaltimento gestita nell'ambito della procedura fallimentare e conclusa con il dissequestro del capannone, è attualmente in gran parte libero ed occupato da alcuni beni mobili abbandonati dalla procedura. Eventuali mobili ed attrezzature di nessun valore commerciale e rifiuti, anche speciali, non acquisiti all'attivo del fallimento, rimessi nella disponibilità del debitore ai sensi dell'art. 104 ter comma 8 della legge fallimentare e non ritirati, ancora presenti nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovranno essere correttamente sgomberati e/o smaltiti a cura e a carico dell'aggiudicatario.

All'interno del lotto è ricompreso il compendio mobiliare rinvenuto di seguito indicato:

N.2 MONOBLOCCO PREFABBRICATO di colore grigio chiaro compresi di montanti e pannellatura di tamponamento in pannelli sandwich pvc, muniti di infissi (porta accesso e aperture); copertura costituita da soffitto con pannelli sandwich in tutto analoghi a quelli di parete seppure di colore grigio scuro.



Dimensioni 14 mq circa cadauno Altezza 2,20 mt.

Le due strutture, simili per dimensione e caratteristiche, sono posizionate nel retro del piazzale del capannone posto in loc. Ossaia/Vallone riconducibile alla società fallita.

Lo stato di manutenzione è mediocre.

Prezzo base di vendita euro 422.560,00

(euro 421.600,00 valore immobile + euro 960,00 valore compendio mobiliare)

Offerte in aumento non inferiori ad euro 8.000,00

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima e sua relazione ad integrazione a firma dell'esperto stimatore, reperibili sul sito www.itasset.it. Elaborati peritali che devono essere sempre consultati integralmente dall'offerente ed ai quali si fa



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto 5 pari, superiore, ma non inferiore al prezzo base di vendita.

L'offerta dovrà essere presentata **esclusivamente** mediante l'utilizzo e la **integrale compilazione** del **modello di presentazione dell'offerta** scaricabile dal sito www.itasset.it.

Il predetto **modello di presentazione dell'offerta** evidenzia che dovranno ad esso essere allegati documenti indispensabili ai fini della validità dell'offerta.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (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 Notaio dott. Francesco Cirianni con studio in Arezzo (Ar) - Via Ser Petraccolo n. 7 (2° piano) 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.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

Il deposito dell'offerta dovrà essere formalizzato mediante l'utilizzo dell'apposito **modello di presentazione delle offerte** (scaricabile on-line) corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 e di tutti gli allegati indicati (firmati e sottoscritti).

L'offerta irrevocabile di acquisto (redatta mediante il **modello di presentazione offerte**) corredata da tutti gli allegati dovrà essere contenuta in una busta chiusa recante all'esterno esclusivamente:



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

- la dicitura "Tribunale di Arezzo - Fallimento n. 41/2019 – Offerta irrevocabile di acquisto – data vendita 13 marzo 2025".

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.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

Le buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto saranno aperte dal notaio rogante dott. Francesco Cirianni, presso lo studio dello stesso in Arezzo (AR) - Via Ser Petraccolo n. 7 (2° piano), alla presenza del curatore e degli offerenti, nel seguente giorno ed orario:

- il giorno **giovedì 13 marzo 2025 alle ore 9:00.**

Ciascun offerente, a cui dovrà essere intestato il bene, sarà tenuto a presentarsi munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara di cui *infra*; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta.

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata, procura che deve essere consegnata dall'avvocato al notaio in sede di gara.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata con i presenti l'integrità dell'offerta pervenuta in busta chiusa, il notaio 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 ed, a pena di efficacia delle offerte medesime, dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella/e offerta/e.

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta:

Ferma restando l'osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base **il bene verrà provvisoriamente aggiudicato all'offerente con redazione di verbale sottoscritto dal notaio.**

Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte:

Esaurito l'esame delle offerte ritenute valide, il notaio provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

da formalizzarsi entro 60 secondi da ogni precedente rialzo, considerando 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.

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 suaccennata 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 sarà redatto apposito verbale sottoscritto dal notaio.

Le cauzioni prestate dai non aggiudicatari saranno restituite immediatamente ai presenti e inviate a mezzo posta agli assenti nei tre giorni successivi.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla firma dell'atto di compravendita.

4 - 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 del Notaio Francesco Cirianni il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del curatore fallimentare, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di 75 (settantacinque) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

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 dall'advisory.

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 (i creditori e anche il debitore fallito) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, 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 di agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al curatore del fallimento, nei cinque giorni successivi.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento, potranno anche essere effettuate mediante bonifico, per quanto di competenza, sul conto corrente della procedura, del Notaio rogante e dell'ausiliario.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 75 giorni, da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura fallimentare 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.

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.

Per partecipare alle aste e 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.



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

5 - 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 aggiornata 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 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 e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'art. 108 l.f.. 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.

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) 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 rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento, ausiliari e organi della procedura;

- eventuali mobili ed attrezzature di nessun valore commerciale e rifiuti, anche speciali, non acquisiti all'attivo del fallimento, rimessi nella disponibilità del debitore ai sensi dell'art. 104



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

ter comma 8 della legge fallimentare e non ritirati, ancora presenti nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovranno essere correttamente sgomberati e/o smaltiti a cura e a carico dell'aggiudicatario;

- 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, commissioni e costi di assistenza alla vendita 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), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.

Sarà posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato (oltre iva di legge) sul valore di aggiudicazione di ciascun distinto lotto nella misura del 3,5% fino ad un valore di aggiudicazione pari ad € 500.000,00; 3% per un valore di aggiudicazione superiore ad € 500.000,01.

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., 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 dal giudice delegato, 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.



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

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.

Si precisa che la liquidazione del compendio 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. 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.

7 - 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.

8 - pubblicazione e pubblicità

Il curatore fallimentare indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità¹:

- pubblicità 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*";
- pubblicità obbligatoria dell'avviso di vendita e della perizia di stima, su uno dei siti indicati dalla legge n. 80 del 14 maggio 2005, e successive modifiche ed elencati 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 ed inoltre sul sito www.itasset.it nonché su altri siti on-line scelti a discrezione dall'advisory, in quanto soggetto qualificato alla valutazione

¹ 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 Fallimenti

delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita dei beni facenti parte del compendio 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, degli organi della procedura, prevista dall'art. 107/4 e art. 108/1.

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)*.

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'inidoneità 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, 3 dicembre 2024

Il curatore fallimentare

Gian Franco Borgogni

Allegati:

- condizioni generali di vendita
- disciplinare di gara
- modello di presentazione offerta

- CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA -

Le **condizioni generali di vendita** regolamentano i termini, le condizioni ed i vincoli inerenti la partecipazione alla vendita giudiziaria mediante l'ausilio dell'advisory services, nonché il funzionamento di ogni esperimento di vendita e la relativa partecipazione. Le **condizioni generali di vendita** regolano altresì il rapporto che si instaura tra la società ITAsset advisory services s.r.l. e l'utente al momento della sua manifestazione alla partecipazione della vendita. Le predette condizioni, di seguito elencate sono sempre valide, per qualsiasi utente, per le aste on-line, off-line e per le trattative private.

➤ **Art. 1 - contratto con l'utente**

1.1 Il contratto con l'utente si formalizza al momento del deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto mediante la compilazione e sottoscrizione del “**modello di presentazione delle offerte**” scaricabile on-line su www.itasset.it.

Con il deposito dell'offerta, l'utente accetta le presenti **condizioni generali di vendita**. Il contratto con l'utente non è trasferibile.

1.2 Con la sottoscrizione del presente contratto con l'utente, la società ITAsset advisory services s.r.l. all'uopo autorizzata ex art. 107 l.f. mette a disposizione della platea di interessati all'acquisto in una serie di servizi integrati ed attività necessarie alla perfetta comprensione delle dinamiche della vendita giudiziaria, utili affinché il contesto entro cui deve maturare la determinazione degli interessati in ordine all'acquisto si avvicini sostanzialmente a quello del normale mercato immobiliare, ovvero nello specifico (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo): immediata disponibilità nella visione dei beni in vendita anche nei giorni festivi; informazioni telefoniche disponibili h-24 mediante l'utilizzo di numerazione telefonica dedicata; informazioni tecnico-legali inerenti la perfetta comprensione dei documenti a sostegno della vendita giudiziaria, le modalità di compilazione delle offerte di acquisto nonché di partecipazione alle gare di vendita; visualizzazione e decifrazione della documentazione valutativa peritale; sostegno tecnico informativo in caso di difformità edilizio-urbanistico-catastale rispetto allo stato di fatto degli asset in vendita; informazioni

specifica circa le spese, imposte e tassazioni inerenti all'acquisto; sostegno legale informativo in caso di occupazione dei cespiti da parte di terzi; ausilio nelle operatività post-aggiudicazione al fine della predisposizione delle pratiche di compravendita. Il compenso per le operazioni sopra descritte, calcolato in percentuale sul valore di aggiudicazione, verrà determinato in conformità con quanto autorizzato dagli organi della procedura e meglio specificato al punto n. 5 dell'avviso di vendita.

Il corrispettivo, come sopra pattuito, non è da considerarsi compenso per prestazione di intermediazione non essendo quest'ultima attività esercitata.

1.4 È vietato all'utente riprodurre il sito web www.itasset.it o qualsiasi parte dello stesso o metterlo a disposizione di terzi (tramite deep-link o in altro modo), senza previa autorizzazione scritta di ITAsset.

➤ **Art. 2 - partecipazione alle aste (gare di vendita)**

2.1 Affinché l'utente offerente possa validamente partecipare alla gara di vendita è necessario che lo stesso venga abilitato. L'abilitazione è la fase prodromica alla gara di vendita. L'abilitazione è una procedura che si compie (di fronte a tutti gli offerenti), il giorno e nell'ora stabilito per l'inizio della gara e consiste nei seguenti passaggi.

2.1.1 Il notaio, alla presenza del curatore fallimentare e degli offerenti, procede all'apertura delle buste e verifica l'integrità delle stesse, le identità degli offerenti, oltre che le offerte presentino tutti gli elementi necessari ai fini della validità delle stesse.

2.1.2 Una volta verificata la completezza e correttezza della documentazione di ogni offerta ricevuta, indicherà verbalmente ad ogni partecipante che sia ritenuto "ABILITATO" o "NON ABILITATO" alla successiva gara di vendita.

2.2 Per le modalità di svolgimento dell'asta (gara di vendita) si rimanda integralmente all'avviso di vendita ed al disciplinare di gara pubblicati integralmente sul sito www.itasset.it nella

pagina riferita all'immobile di interesse.

2.3 A conclusione della gara di vendita, se l'utente abilitato è il massimo offerente, egli è l'aggiudicatario provvisorio finale dell'asta.

2.4 In base ai termini previsti nell'avviso di vendita, l'aggiudicatario si premurerà di rispettare i termini di pagamento.

➤ **Art. 3 - descrizione dei lotti in vendita**

3.1 Ogni lotto in vendita viene pubblicato sul portale www.itasset.it mediante una descrizione sintetica, l'ubicazione geografica, i dati catastali, il regime di proprietà, il prezzo base d'asta, il valore minimo di aumento, la data ed il luogo della vendita.

3.2 Inoltre vengono specificati: i dati del referente ausiliario che può essere contattato (h.24- anche nei giorni festivi) per avere maggiori informazioni o visionare gli immobili. Vengono chiariti eventuali aspetti legati allo stato occupazionale, le modalità e condizioni di vendita e le modalità del saldo prezzo.

3.3 Si sottolinea che per la migliore identificazione dei beni e diritti, ai fini della formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, sono a disposizione degli interessati, sul sito web www.itasset.it, le perizie di stima, che faranno integralmente fede.

3.4 Ogni altra indicazione pubblicata sul sito è fornita a fini puramente informativi; gli eventuali interessati dovranno constatare personalmente la consistenza, la qualità, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso dei beni ed ogni elemento utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso della procedura concorsuale, esperendo sopralluoghi presso l'immobile oggetto dell'offerta e raccogliendo tutte le informazioni necessarie cosicché le offerte e le manifestazioni di interesse presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero di ITAsset advisory services s.r.l. da ogni responsabilità al riguardo.

➤ **Art. 4 - garanzie**

4.1 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 effettuata a corpo e non a misura ed 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 né potrà essere revocata per alcun motivo.

4.2 L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

➤ **Art. 5 - modalità di pagamento**

5.1 Il soggetto aggiudicatario è tenuto a versare, oltre al prezzo di aggiudicazione, gli oneri fiscali (IVA o imposta di registro).

5.2 Ogni prezzo indicato sul sito www.itasset.it è espresso in “euro”

5.3 Gli oneri per la cancellazione di ipoteche, pignoramenti o altri gravami sono a carico del soggetto aggiudicatario, così come le spese di voltura e trascrizione salvo diversa indicazione nell' avviso di vendita.

5.4 Il compenso a favore di ITAsset advisory services s.r.l. calcolato in percentuale sul prezzo battuto all'asta e specificato nell' avviso di vendita, è interamente a carico dell' aggiudicatario ed è da versarsi entro il termine indicati nel predetto avviso di vendita.

5.5 L'aggiudicatario, entro **75** (settantacinque) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare alla curatela fallimentare il prezzo d'acquisto secondo le modalità indicate nell' avviso di vendita ovvero, in assenza, che saranno comunicate dal professionista e/o dall' advisory nelle fasi successive all'aggiudicazione.

5.6 In caso di esito negativo, gli assegni depositati a cauzione verranno immediatamente restituiti all'utente.

5.7 L'atto di trasferimento a seguito della definitiva corresponsione del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, verrà predisposto e posto in essere dal notaio rogante dott. Francesco Cirianni, individuato e scelto dalla curatela fallimentare ed a completo onere della parte aggiudicataria

➤ **Art. 6 - sito web www.itasset.it**

6.1 ITAsset advisory services s.r.l. declina ogni responsabilità per qualsiasi danno che possa derivare agli utenti o a terzi dall'uso del sito web www.itasset.it. In particolare, ITAsset non è responsabile per eventuali danni derivanti da: impossibilità di utilizzare il sito web (in qualsiasi parte) e/o qualsiasi altro guasto e/o malfunzionamento al sito; mancata corrispondenza dei lotti in vendita alle specifiche tecniche o descrizioni indicate nel sito web; informazioni non corrette, incomplete o non aggiornate contenute nel sito web; difetti nel software del sito web; uso illecito dei sistemi informatici, tra cui il sito web www.itasset.it, da parte di terzi.

6.2 ITAsset advisory services s.r.l. si impegna a proteggere ragionevolmente i propri sistemi contro perdite di dati e/o contro qualsiasi forma di uso illecito, attuando in merito ogni idoneo accorgimento tecnico ed organizzativo e tenendo conto, tra l'altro, dello stato della tecnologia.

6.3 ITAsset advisory services s.r.l. non è responsabile della perdita di dati, di eventuali danni a file, di accessi illeciti a computer o file, della diffusione di virus tramite il sito web, né di alcuna altra conseguenza correlata all'utilizzo del sito web medesimo.

➤ **Art. 7 - esoneri di responsabilità**

7.1 ITAsset advisory services s.r.l. non è responsabile per qualsiasi danno, perdita, costo o spesa (incluse perdite di profitto, spese legali, tasse sul valore aggiunto o equivalenti ecc.) eventualmente subite o sostenute dall'utente a causa di:

7.1.1 uso improprio del sito www.itasset.it e dei servizi da parte dell'utente;

7.1.2 non osservanza o incomprensione da parte dell'utente degli obblighi, delle regole e degli impegni contenuti in queste condizioni generali di vendita o nell'avviso di vendita;

7.1.3 violazioni commesse dall'utente tramite il sito www.itasset.it;

7.1.4 violazioni dei diritti di terzi connesse o risultanti dall'uso da parte di ITAsset advisory services delle informazioni fornite dagli utenti;

➤ **Art. 8 - efficacia delle condizioni**

8.1 Le disposizioni contenute nelle **condizioni generali di vendita** per le aste on-line ed off-line devono ritenersi applicabili unitamente alle norme del codice di procedura civile.

- 8.2 Se e nella misura in cui una qualsiasi disposizione delle **condizioni generali di vendita** per le aste on-line ed off-line sia nulla o venga annullata, rimangono valide e applicabili le restanti disposizioni. In tal caso ITAsset advisory services redigerà una nuova regolamentazione a sostituzione di quella nulla/annullata, la cui efficacia inizierà a decorrere dal momento della pubblicazione sul sito web www.itasset.it.
- 8.3 Qualora le disposizioni contenute nelle **condizioni generali di vendita** e quelle contenute **nell'avviso di vendita** e/o nel **disciplinare di gara** siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nell'avviso di vendita (redatto dal curatore fallimentare) e/o nel disciplinare di gara prevale su quanto stabilito nelle condizioni generali di vendita.
- 8.4 È possibile derogare alle presenti condizioni generali di vendita esclusivamente nella misura stabilita per iscritto dal rappresentante legale di ITAsset advisory services s.r.l.
- 8.5 La ITAsset advisory services s.r.l.s. riserva il diritto di modificare le presenti condizioni generali di vendita. Le modifiche entrano in vigore dal momento della pubblicazione sul sito www.itasset.it.

➤ **Art. 9 - legge applicabile e foro competente**

- 9.1 Tutte le eventuali controversie sorte tra utenti e ITAsset advisory services s.r.l. relative alle presenti condizioni d'uso saranno regolate esclusivamente dalla legge italiana.
- 9.2 Il testo italiano delle **condizioni generali di vendita** è il testo originale. Pertanto, nel caso in cui le condizioni generali di vendita vengano utilizzate in più lingue, prevale il testo italiano.
- 9.3 In caso di controversia riguardanti l'applicazione delle condizioni generali di vendita è competente il foro di Siena.

- DISCIPLINARE DI GARA -

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

La vendita dei beni si svolge, come indicato **nell'avviso di vendita**, presso lo **studio del Notaio dott. Francesco Cirianni, in Arezzo, Via Ser Petraccolo n. 7 (2° piano)**, secondo le seguenti modalità e secondo le seguenti fasi:

1. presentazione delle offerte
2. abilitazione alla gara competitiva di vendita
3. gara competitiva di vendita
4. aggiudicazione
5. domande e chiarimenti

ITAsset advisory services s.r.l. provvede sia alla divulgazione dell'avviso di vendita e dei documenti, relazioni e perizie relative ai beni in vendita che a fornire alla platea di interessati una serie di servizi coordinati e specifici utili alla migliore comprensione delle condizioni e caratteristiche della vendita giudiziaria.

Gli interessati, per poter formulare un'offerta di acquisto debbono **necessariamente** visionare il portale www.itasset.it e nella scheda di riferimento dell'immobile (visionabile nella sezione vendite giudiziarie), **reperire le informazioni e scaricare i moduli** necessari.

1. Presentazione delle offerte

L'utente, reperite le informazioni necessarie e scaricato il modulo "*modello presentazione offerta*" potrà presentare **l'offerta irrevocabile di acquisto** secondo le disposizioni contenute **nell'avviso di vendita**, nel **disciplinare di gara** e nelle **condizioni generali di vendita**.

Tale offerta irrevocabile di acquisto deve essere depositata a mani presso lo studio del Notaio Francesco Cirianni, sito in Arezzo (AR), Via Ser Petraccolo n. 7 (2° piano)

Tutta la documentazione sotto elencata dovrà essere contenuta all'interno di in una busta chiusa recante l'indicazione "**Tribunale di Arezzo - offerta irrevocabile di acquisto**", il **n. del fallimento** per cui si partecipa e la **data di vendita**, null'altro.

L'offerta deve quindi contenere tutto quanto indicato **nell'avviso di vendita** pubblicato sul sito

www.itasset.it a pena di invalidità, ovvero:

- l'indicazione del prezzo offerto: tale offerta dovrà essere inserita inderogabilmente nel modulo specificamente predisposto “**modello presentazione offerte**”, di cui viene pubblicato un fac-simile sul portale on-line www.itasset.it;
- assegno circolare intestato alla procedura a titolo di cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto;
(se l'offerente è *persona fisica*)
- copia **dell'avviso di vendita** e copia del relativo **disciplinare di gara** (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*”;
- copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicate sul sito www.itasset.it) di ITAsset advisory services s.r.l. siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione “*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*”.
- copia del **documento di identità** (in corso di validità) dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
- copia **codice fiscale** dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
(se l'offerente è *persona giuridica*)
- copia **dell'avviso di vendita** e copia del relativo **disciplinare di gara** (pubblicati sul sito www.itasset.it) con apposizione del timbro e firma in ogni pagina e la sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con l'espressa indicazione “*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*”.
- copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicate sul sito www.itasset.it) con apposizione del timbro e firma in ogni pagina e la sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con l'espressa indicazione “*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*”.
- **Visura camerale** aggiornata (non oltre tre mesi) e copia del **documento di identità** di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si

tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

L'offerta di acquisto contenente tutti questi elementi è **considerata valida ed irrevocabile** e consente all'offerente di essere abilitato alla partecipazione della gara che si svolgerà presso lo studio del **notaio rogante dott. Francesco Cirianni**.

Le offerte che non presentino tutti gli elementi essenziali (sopra evidenziati) ai fini della loro validità saranno da ritenersi **non validamente presentate** e pertanto gli offerenti non saranno abilitati a partecipare alla gara di vendita, restituendo ad essi l'assegno circolare depositato a garanzia.

Le offerte dovranno essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di vendita.

Tutte le offerte che perverranno oltre tale termine non verranno ritenute valide ai fini della partecipazione alla gara di vendita.

2. Abilitazione alla gara competitiva di vendita

L'abilitazione è la **seconda fase** prodromica alla gara di vendita. L'abilitazione è una procedura che si compie (di fronte a tutti gli offerenti), il giorno e nell'ora stabilito per l'inizio della gara e consiste nei seguenti passaggi.

Il notaio, alla presenza del curatore fallimentare e degli offerenti, procede a verificare l'integrità della busta, procede all'apertura della stessa e verifica l'identità degli offerenti, oltre che le offerte presentino tutti gli elementi necessari ai fini della validità delle stesse.

Una volta verificata la completezza, correttezza ed integrità della documentazione di ogni offerta ricevuta, indicherà verbalmente ad ogni partecipante se sia ritenuto "ABILITATO" o "NON ABILITATO" alla successiva gara di vendita.

3. Gara competitive di vendita

La gara di vendita si svolge fisicamente presso lo studio del notaio rogante dott. Francesco Cirianni il giorno previsto nell'avviso di vendita.

Tutti gli **offerenti abilitati**, dovranno essere presenti sul posto, l'eventuale assenza **non comprometterà** la bontà dell'offerta depositata ma pregiudicherà per l'offerente la possibilità di aumentare la predetta in presenza di più offerte.

La gara di vendita si apre con un prezzo di partenza pari all'importo dell'offerta più **alta** ricevuta

in busta.

In assenza di rilanci nel corso della gara di vendita, risulterà aggiudicatario del bene l'offerente che ha presentato **l'offerta più alta** (in busta) ovvero, nel caso di più offerte di pari importo, il titolare dell'offerta **pervenuta prima** tra quelle con importo più alto.

Ogni gara di vendita prevede quale rilancio minimo un importo fisso, indicato nell'avviso di vendita.

I partecipanti possono rilanciare fino al termine dell'asta.

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.

Alla chiusura della gara competitiva, ovvero decorsi oltre 60 secondi dall'ultimo rilancio, l'aggiudicazione provvisoria del bene/lotto oggetto di vendita, avverrà a favore del maggior offerente.

Nel caso in cui gli offerenti abilitati non formulino alcun rilancio, l'offerente che ha presentato l'offerta più alta si aggiudica il bene ed è tenuto a versare il prezzo offerto secondo quanto stabilito nell'avviso di vendita.

4. Aggiudicazione

Al **termine della gara di vendita** l'utente che avrà formulato l'offerta più alta risulterà vincitore.

Il notaio procederà alla **redazione del verbale d'asta**.

L'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva **solo al saldo prezzo** oltre alla corresponsione delle ulteriori spese di trasferimento, imposte, tasse, oneri e compensi.

Il trasferimento definitivo del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante atto di compravendita a ministero di notaio rogante individuato dalla procedura nella persona del dott. Francesco Cirianni.

Le spese e gli onorari notarili relativi al trasferimento dei beni, comprese le tasse e le imposte, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario, così come ogni spesa relativa ad ogni altra formalità necessaria. Successivamente alla stipula dell'atto di compravendita il giudice delegato del tribunale ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

gravanti sul bene acquistato, ai sensi dell'art. 108 l.f..

5. Domande e chiarimenti

ITAsset advisory service rimane a **completa disposizione** l'indirizzo e-mail **info@itasset.it** ed al numero telefonico **338-6230816** (h.24 - compreso festivi) per chiarimenti, integrazioni o qualsiasi tipo di **assistenza** possa rendersi necessaria per la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare di vendita.

Marca da bollo

Euro 16,00

allegato all'avviso di vendita

- MODELLO PRESENTAZIONE OFFERTA CARTACEA -
OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

TRIBUNALE DI AREZZO - FALLIMENTO 41/2019

GIUDICE DELEGATO: dott. Federico Pani

CURATORE DEL FALLIMENTO: dott. Gian Franco Borgogni

per persona giuridica

La società _____ p.iva _____ c.f. _____
sede legale in via _____, _____ () iscritta nel
registro delle imprese di _____ n. rea _____ in persona del suo
legale rappresentante *pro tempore* sig./sig.ra _____ nato/a a
_____ il _____, C.F. _____, residente
in via _____ città _____ (), tel. _____
e-mail _____ /pec _____ documento
di riconoscimento _____ n. _____ rilasciato il _____ scadenza _____

per persona fisica

Il/la sottoscritto/a sig./sig.ra _____, nato/a a _____
(), il _____, C.F. _____, residente
in via _____, città _____ (),
domiciliato/a in via _____, città _____ ()
tel. _____ e-mail _____ /pec _____
documento di riconoscimento _____
n. _____ rilasciato _____ scadenza _____
stato civile (se coniugato/a dichiarare il proprio il regime patrimoniale, *ex* legge
151/75) _____, se il regime patrimoniale è quello
della comunione legale dei beni indicare i dati anagrafici completi (come sopra) del
coniuge _____

oppure

1

L'avvocato _____ luogo e data di nascita _____ con studio in _____ del foro di _____

il quale interviene per persona da nominare¹ ai sensi degli articoli 571, 579 e 583 c.p.c.

il quale interviene in qualità di procuratore di:

persona giuridica

La società _____ p.iva _____ c.f. _____
sede legale in via _____, _____ () iscritta nel
registro delle imprese di _____ n. rea _____ in persona del suo
legale rappresentante *pro tempore* sig./sig.ra _____ nato/a a
_____ il _____, C.F. _____, residente
in via _____ città _____ (), tel. _____
e-mail _____/pec _____ documento
di riconoscimento _____ n. _____ rilasciato il _____ scadenza _____

persona fisica

Sig./sig.ra _____, nato/a a _____
(), il _____, C.F. _____, residente
in via _____, città _____ (),
domiciliato/a in via _____, città _____ ()
tel. _____ e-mail _____/pec _____
documento di riconoscimento _____
n. _____ rilasciato _____ scadenza _____
stato civile (se coniugato/a dichiarare il proprio il regime patrimoniale *ex* legge
151/75) _____, se il regime patrimoniale è quello della
comunione legale dei beni indicare i dati anagrafici completi (come sopra) del
coniuge _____

PRESENTA OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

¹ L'avvocato _____ nel caso in cui rimanesse aggiudicatario per persona da nominare e volesse evitare la definitiva aggiudicazione a suo nome, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 579 e 583 c.p.c., si riserva di depositare in sede di gara, procura speciale notarile per persona da nominare e di rendere contestuale dichiarazione di nomina, ovvero, nei tre giorni successivi alla gara, di depositare procura speciale notarile per persona da nominare e rendere la dichiarazione di nomina.

Firma
(leggibile e per esteso)

per la vendita senza incanto che si terrà il giorno _____ alle ore _____
in _____ per il **lotto numero**² _____.

O F F R E

la somma di euro _____ (euro _____/00)³
oltre imposte di legge, tasse, oneri di trasferimento e cancellazione gravami, spese per i servizi resi
dal soggetto specializzato e compenso del notaio rogante.

D I C H I A R A

- 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 ricognito;
- di aver preso completa visione dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita del disciplinare di gara e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni, nonché le modalità ivi indicate;
- 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;
- di non trovarsi in uno stato di fallimento, 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;
- di voler ricevere tutte le comunicazioni relative e consequenziali alla predetta offerta, al seguente indirizzo e.mail _____ e di voler essere contattato al numero telefonico _____, con ampia manleva per la procedura da qualsiasi responsabilità connessa alla mancata lettura e/o ricezione delle e.mail per qualsiasi causa;
- di versare il **saldo prezzo** (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), detratto quanto già versato a titolo di cauzione, nelle mani del curatore fallimentare presso il suo studio (come indicato in avviso di vendita), a mezzo assegni circolari, non trasferibili, intestati alla procedura concorsuale, entro il termine di **giorni 75** (settantacinque) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

A L L E G A T I

² Il numero del lotto è individuabile **nell'avviso di vendita**.

³ Si ricorda che il prezzo offerto non potrà **essere inferiore** al prezzo base come indicato nell'avviso di vendita, pena **l'invalidità dell'offerta**.

(necessari ai fini dell'offerta)

1. **Assegno/i circolare/i non trasferibile/i** (a titolo di cauzione) di euro:

_____ (_____/oo)

_____ (_____/oo)

intestato/i a “*Curarela Fall. Rist. Tonino s.a.s. n. 41/19*” per un ammontare complessivo pari al **10% del prezzo offerto**⁴;

(se l'offerente è *persona fisica*)

2. copia **dell'avviso di vendita del disciplinare di gara** 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*”;

3. copia del **documento di identità** (in corso di validità) dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);

4. copia **codice fiscale** dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);

(se l'offerente è *persona giuridica*)

5. copia **dell'avviso di vendita del disciplinare di gara** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.itasset.it) con apposizione del timbro e firma in ogni pagina e la sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con l'espressa indicazione “*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*”.

6. **Visura camerale** aggiornata (non oltre 3 mesi) e copia del **documento di identità** di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diversa dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Luogo _____ data ____/____/_____.

Firma

(leggibile e per esteso)

Informativa sul trattamento dei dati personali.

I dati sopra indicati, richiesti dalle disposizioni vigenti ai fini del provvedimento per il quale sono acquisiti, sono utilizzati esclusivamente a tale scopo.

⁴ Si ricorda che l'assegno circolare a cauzione dovrà essere allegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, pena l'invalidità dell'offerta.