

TRIBUNALE DI AREZZO
Concordato preventivo 5/2011 Reg.Gen. Conc. Prev.
di “Finanziaria Italiana spa”

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

*

I sottoscritti **Dottor Alessandro Ghiori**, con studio in Arezzo, Via Calamandrei n. 133, e **Avvocato Barbara Rossi**, con studio in Arezzo, Via Petrarca 22/a, nominati liquidatori nel concordato preventivo in epigrafe indicato con decreto di omologazione Cron. 1318/2012 del 27 luglio 2012, depositato in cancelleria il 6 agosto 2012, visti i precedenti tentativi di vendita andati deserti, vista l'autorizzazione resa dal Comitato dei Creditori al rinnovo della procedura competitiva a prezzo ribassato,

AVVISANO

-Che il giorno **22 gennaio 2025 ore 10,00** e seguenti, presso l'aula 007 del Tribunale di Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino 1, procederanno all'esame delle offerte di acquisto e all'espletamento della procedura competitiva con modalità cd. sincrona mista;

-Che tale modalità prevede che le offerte possano essere presentate sia telematicamente previo accesso sul sito www.fallcoaste.it e registrazione, sia nella tradizionale forma cartacea presso lo studio del liquidatore e che gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipino alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipino comparando presso l'aula del Tribunale di Arezzo appositamente allestita, con svolgimento dell'eventuale gara mediante rilanci che possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando personalmente presso il luogo indicato;

FISSANO

per la vendita il seguente prezzo base: Euro 103.550,00 con facoltà per gli offerenti di presentare un'offerta con prezzo ridotto del 25% rispetto al prezzo base, e quindi fino a 77.663,00 (rilancio minimo euro mille/00).

Le modalità di partecipazione alla procedura, l'individuazione dell'offerta vincitrice e le autorizzazioni necessarie per procedere al trasferimento dell'immobile sono dettagliate nei punti A, B e C del presente avviso.

BENI POSTI IN VENDITA

Porzione di fabbricato ad uso ufficio, posto in Comune di Viareggio, Via Aurelia Sud n. 39, al piano primo di edificio di maggiore consistenza, e costituita da n. 8 ambienti e disimpegno, risultante dalla fusione di quattro unità immobiliari dotate di proprio ingresso dal disimpegno di piano. Il complesso edilizio è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, foglio 22 particella 425 subalterni 15 (cons. 3 vani), 16 (cons. 2,5 vani), 17 (cons. 2,5 vani) e 18 (cons. 1 vano) categoria A/10 classe 4, destinazione uffici.

Stato di possesso:

L'immobile è libero.

Situazione urbanistica;

I periti del Tribunale hanno rinvenuto i seguenti titoli edilizi:

- licenza 232 del 5 luglio 1968 e successiva variante 172 del 23 giugno 1969;
- concessione edilizia n.95 del 2 aprile 1982 e successiva variante n.316 del 14.11.1983;
- DIA n.191/2007 del 26 gennaio 2007 per esecuzione di opere interne;

I periti del Tribunale rilevano che sussistono difformità rispetto ai titoli autorizzativi relative alla distribuzione interna e modeste modifiche dimensionali. I periti dichiarano che le difformità edilizie non sono qualificabili come variazioni essenziali e che le variazioni interne possono essere legittimate con una comunicazione tardiva ai sensi del 7° comma dell'art. 80 della legge regionale 01/2005 con l'applicazione della relativa sanzione, mentre le difformità alle dimensioni esterne rientrano nei limiti di tolleranza.

Ulteriori informazioni circa la descrizione dei beni, la loro situazione urbanistica e catastale, possono essere acquisite dall'esame della perizia redatta dai tecnici incaricati dal Tribunale, Architetto Marco Magrini, Architetto Franco Mencaroni, Geometra Tommaso Franceschini, nonché dalla perizia redatta dal tecnico di parte Geometra Ermanno Benelli.

E' comunque onere dell'acquirente verificare lo stato di fatto e di diritto dei beni anche con riferimento alla situazione catastale, edilizia ed urbanistica, acquisendo autonomamente le informazioni tecniche e fattuali finalizzate all'acquisto ed esonerando il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Per l'esame delle perizie agli atti della procedura e per visite all'immobile rivolgersi ai Liquidatori **Dottor Alessandro Ghiori** con studio in Arezzo, Via Calamandrei 133 (mail: aghiori@nardipapighiori.it) e **Avvocato Barbara Rossi** con studio in Arezzo, Via Petrarca 22/a (mail: barbararossi.avv@gmail.com), o all'indirizzo pec del concordato: concordatofinanziariaitaliana@pec.it;

REGIME FISCALE

Trattasi di immobile strumentale soggetto alla disciplina fiscale in materia di I.V.A. di cui all'art.

10, primo comma, n. 8 ter D.P.R. 633/1972, con applicazione dell'I.V.A. su opzione e delle imposte ipotecaria e catastale nelle rispettive misure del 3% e dell'1%.

Modalità e termini di realizzo;

I beni sopra descritti saranno posti in vendita tramite procedura competitiva in ossequio alle disposizioni del decreto di omologa.

La procedura competitiva si compone delle seguenti fasi:

- A) Presentazione delle proposte di acquisto;
- B) Individuazione della proposta di acquisto vincitrice;
- C) Conclusione del contratto di compravendita.

Ciascuna delle fasi che compongono la procedura competitiva è disciplinata dalle seguenti disposizioni e, per quanto da esse non espressamente previsto, dalle norme dettate dal codice di procedura civile in materia di vendita nell'ambito della disciplina sul processo di esecuzione forzata mediante espropriazione immobiliare.

A) PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DI ACQUISTO;

I soggetti interessati all'acquisto dei beni sopra descritti hanno l'onere di presentare una proposta di acquisto nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dal presente punto.

I soggetti che possono presentare una proposta di acquisto sono: (a) le persone fisiche maggiori di anni 18 che non siano interdetti, inabilitati, sottoposti a procedure concorsuali, condannati con

sentenza passata in giudicato ad una pena che comporta l'interdizione anche temporanea dai pubblici uffici o l'incapacità di esercitare uffici direttivi. Se minorenni l'efficacia dell'offerta da parte del legale rappresentante è subordinata alla preventiva autorizzazione del giudice tutelare; ovvero (b) le persone giuridiche, pubbliche o private, con sede legale in Italia o all'estero, che non siano sottoposte a procedure concorsuali;

MODALITA' DI PRESENTAZIONE.

Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo studio del liquidatore Avv. Barbara Rossi in Arezzo (AR), Via Petrarca 22/A (previo appuntamento telefonico) entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Non saranno presi in considerazione plichi pervenuti oltre il suddetto termine. La proposta di acquisto deve essere contenuta in un plico chiuso recante all'esterno solo la dicitura "*Proposta di acquisto Concordato Preventivo n. 05/2011 - Tribunale di Arezzo*". Al ricevimento del plico a mani il liquidatore giudiziale provvederà ad annotare il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice Delegato, e la data fissata per l'esame delle proposte di acquisto.

CONTENUTO DELL'OFFERTA.

La proposta di acquisto deve quantomeno prevedere:

-in caso di persona fisica, il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la partita IVA (eventuale), l'indirizzo di posta cartacea, l'indirizzo di posta elettronica ed il numero di telefono del soggetto interessato ovvero, in caso di persona giuridica, la denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, l'indirizzo di posta elettronica certificata e il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, l'indirizzo di posta cartacea, l'indirizzo di posta elettronica e il numero di telefono del relativo legale rappresentante.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente (o dagli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dovrà essere apposta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Il soggetto che sottoscriverà l'offerta, indicando i relativi dati, sarà colui a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

-i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura, i referenti della procedura (liquidatori giudiziali);

-l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo come sopra indicato;

-il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 giorni;

-l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

-la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia redatta dai tecnici incaricati dal Tribunale, Architetto Marco Magrini, Architetto Franco Mencaroni, Geometra Tommaso Franceschini. In ogni caso l'offerente dovrà esonerare gli organi della procedura da qualsivoglia responsabilità in ordine alle informazioni contenute nella perizia, dovendosi accertare personalmente dello stato fatto di diritto del bene;

-la dichiarazione di accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e di tutte le condizioni contenute nel presente avviso di vendita;

-la dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni anche con riferimento alla situazione catastale, amministrativa, edilizia ed urbanistica, di esonerare il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo e di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette;

-la dichiarazione con cui l'offerente dichiara di essere a conoscenza che la vendita a mezzo della procedura competitiva come delineata nel presente avviso non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere- ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e fiscali ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla legge vigente, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

-la dichiarazione di essere consapevole che provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della procedura competitiva, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA se dovuta e spese comunque connessi alla procedura di aggiudicazione cd al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.

-la sottoscrizione per esteso in calce e la sigla su ogni pagina da parte del soggetto offerente o del suo legale rappresentante.

Si precisa che se l'offerente è coniugato o unito civilmente dovrà essere dichiarato e comprovato anche il regime patrimoniale vigente tra i coniugi o tra i conviventi legati con unione civile; se l'acquisto viene effettuato in regime di comunione legale tra i coniugi o tra i conviventi uniti civilmente, nell'offerta dovranno essere indicati anche cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del coniuge, che diverrà cointestatario del bene; nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione legale dei beni per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che sia allegata dichiarazione di esclusione dal regime di comunione ai sensi dell'art. 179 u.c. c.c. redatta per atto notarile o scrittura privata autenticata. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o è sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore, dal curatore, o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di una persona giudica, deve essere allegato certificato del registro delle imprese o la visura camerale da cui risultino i poteri, oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri stessi. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di eventuali agevolazioni fiscali previste per l'acquisto (salva la facoltà di depositare la documentazione successivamente all'accoglimento dell'offerta, ma prima del versamento del saldo prezzo).

Le offerte di acquisto possono essere formulate personalmente dall'offerente, dal legale rappresentante della società e da un procuratore legale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 cpc.

L'offerta dovrà altresì contenere assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Arezzo-concordato preventivo 5/2011 Finanziaria Italiana- Immobile Viareggio" di ammontare pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale che verrà restituito in caso di mancato accoglimento dell'offerta senza maggiorazione di interessi.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA SONO I SEGUENTI:

-Copia del documento di identità *dell'offerente* e del coniuge in comunione legale dei beni (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni);

- Estratto dell'atto di matrimonio o documentazione equipollente (in caso di offerente coniugato) da cui risulti il regime patrimoniale prescelto;

-Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a "Tribunale di Arezzo- concordato preventivo 5/2011 Finanziaria Italiana- Immobile Viareggio" di ammontare pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale che verrà restituito in caso di mancato accoglimento dell'offerta senza maggiorazione di interessi.

-Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

-Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

-Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore;

-Originale della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

OFFERTA TELEMATICA

Termine di presentazione, contenuto e requisiti di validità delle offerte di acquisto in modalità telematica.

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi - tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offerta@giustiziapvp.dgsia@giustiziacert.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d'inammissibilità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia.

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. cit.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI e riporteranno i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un C.F. rilasciato dall'autorità dello Stato Italiano, deve indicare il C.F. 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.

Se l'offerente è coniugato, o unito civilmente dovrà essere dichiarato e comprovato anche il regime patrimoniale vigente tra i coniugi o tra i conviventi legati con unione civile; se l'acquisto viene effettuato in regime di comunione legale tra i coniugi o tra i conviventi uniti civilmente, nell'offerta dovranno essere indicati anche cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del coniuge, che diverrà cointestatario del bene; nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione legale dei beni per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che sia allegata dichiarazione di esclusione dal regime di comunione ai sensi dell'art. 179 u.c. c.c. redatta per atto notarile o scrittura privata autenticata.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscriverà l'offerta. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o è sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore, dal curatore, o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di una persona giuridica, deve essere allegato certificato del registro delle imprese o la visura camerale da cui risultino i poteri, oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri stessi.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di eventuali agevolazioni fiscali previste per l'acquisto (salva la facoltà di depositare la documentazione successivamente all'accoglimento dell'offerta, ma prima del versamento del saldo prezzo).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Arezzo);
- anno e numero di R.C.P. della procedura (RCP 5/2011);
- numero o altro dato identificativo del bene (Immobile Viareggio)
- indicazione del referente della procedura (Dott. A. Ghiori Avv. B. Rossi);
- data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- prezzo offerto nonché termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- importo versato a titolo cauzione in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto;
- data, orario e n. di CRO (ovvero del TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- codice IBAN del c/c su cui è accreditata la somma oggetto del bonifico;
- indirizzo della casella di posta elettronica indicata al momento dell'offerta per ricevere le comunicazioni telematiche inerenti la procedura;
- eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni a mezzo SMS inerenti la procedura;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima in relazione al bene o ai beni per cui viene formulata proposta;

-la dichiarazione di accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e di tutte le condizioni contenute nel presente avviso di vendita;

-la dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni anche con riferimento alla situazione amministrativa edilizia ed urbanistica, di esonerare il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo e di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette;

-la dichiarazione con cui l'offerente dichiara di essere a conoscenza che la vendita a mezzo della procedura competitiva come delineata nel presente avviso non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere- ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e fiscali ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla legge vigente, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

-l'impegno a mantenere la proposta ferma, vincolante e Irrevocabile per almeno 120 giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine di presentazione delle proposte di acquisto;

-la dichiarazione circa la consapevolezza dei diritti spettanti ai sensi delle disposizioni di cui al d.lgs. n. 196/2003 e l'autorizzazione al trattamento dei dati personali comuni e sensibili ai sensi delle medesime disposizioni;

-la dichiarazione circa la consapevolezza sulla responsabilità penale cui si può andare incontro in caso di falsità in atti e in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi delle disposizioni di cui al d.P.R. n. 445/2000 e la dichiarazione che i dati forniti sono conformi a verità e che le Copie dei documenti allegati sono conformi all'originale; la dichiarazione di essere consapevole che provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della procedura competitiva, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA se dovuta e spese comunque connessi alla procedura di aggiudicazione cd al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.

L'offerta sarà sottoscritta digitalmente o utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

All'offerta di acquisto, a pena di esclusione, dovranno essere allegati:

-copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

-documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato ai liquidatori e acceso presso Banca Tema, Agenzia di Arezzo, Via Petrarca, utilizzando le seguenti coordinate bancarie: IT 45 F 08851 14101 000000223081 dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del c/c su cui è stata accreditata la somma oggetto del bonifico;

-richiesta di agevolazioni fiscali;

-ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;

-se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, o unito civilmente, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo) e dell'estratto dell'atto di matrimonio o della certificazione attestante l'unione civile;

-se il soggetto offerente è minorenne, 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 del Giudice Tutelare;

-se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o sottoposto ad amministrazione 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, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese o visura camerale) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, o il verbale di delibera dell'assemblea;

-se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta, con espressa attribuzione della facoltà di eseguire rilanci in sede di gara telematica.

L'offerente verserà a titolo cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, unitamente all'importo della marca da bollo di € 16.00 (la quale ultima dovrà essere pagata su pst.giustizia.it), esclusivamente tramite bonifico bancario sul c/c acceso presso tale importo sarà trattenuto in caso di mancato e/o intempestivo pagamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "*Concordato Finanziaria Italiana 5/2011 CP- Immobile Viareggio, versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo almeno entro le ore 13,00 del giorno antecedente la data fissata per l'udienza di vendita telematica. Qualora nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

B) Partecipazione alla vendita sincrona mista, esame delle offerte ed individuazione dell'offerta vincitrice;

Nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita presso la sede del Tribunale di Arezzo Aula

0.0.7 saranno aperte le buste contenenti le offerte con le seguenti modalità:

- a) le buste presentate con modalità cartacea saranno aperte alla presenza dei liquidatori e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte cartacea presentate;
- b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala. In caso di vendita di più lotti le offerte telematiche per ciascun lotto saranno aperte esclusivamente nell'orario indicato nel presente avviso, mentre le offerte cartacee saranno aperte nell'orario fissato per la vendita del primo lotto;

Pertanto chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma cartacea dovrà recarsi tempestivamente presso la sala vendite 0.07 del Tribunale di Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino 1, munito di documento di identità e codice fiscale per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi purchè munito di connessione internet e abilitato a partecipare alla gara.

A tal riguardo si precisa che:

- a) almeno trenta minuti prima delle operazioni di vendita il gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente ad indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore a mezzo sms al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione telematica.

E' quindi onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

- b) per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica le buste verranno aperte dal liquidatore che ne controllerà la regolarità.
- c) si procederà all'esame delle offerte analogiche e telematiche con le seguenti modalità, fermo restando che in caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto, l'offerta dell'offerente assente o non connesso telematicamente sarà comunque sottoposta ad eventuale accettazione. In caso di presenza di più offerte per il medesimo lotto, si darà luogo a gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente assente o non connesso telematicamente.

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

Fermo l'osservanza di tutti i requisiti di validità come sopra specificati:

-Se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso, i liquidatori, redigeranno verbale delle operazioni di vendita, dando atto dell'unica offerta pervenuta, del prezzo offerto, e dei dati relativi all'offerente. I liquidatori quindi, trattenuto l'assegno allegato a titolo di deposito cauzionale, sottoporranno l'offerta al Comitato dei Creditori per la sua definitiva accettazione e per l'autorizzazione alla conclusione del contratto di compravendita, restando comunque piena facoltà del comitato dei creditori e del giudice delegato di valutare se dar luogo o meno alla cessione anche in caso di unico offerente.

-Se il prezzo offerto è inferiore di oltre il 25% (venticinque per cento) al prezzo base indicato nel presente avviso l'offerta sarà ritenuta inefficace. In tal caso l'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta verrà immediatamente restituito all'offerente.

-Se il prezzo offerto è inferiore di non oltre il 25% (venticinque per cento) al prezzo base indicato nel presente avviso, i liquidatori, trattenuto l'assegno circolare non trasferibile, provvederanno a sottoporre al Comitato dei Creditori e successivamente al Giudice Delegato, la deliberazione circa l'accettazione o meno dell'offerta. Ove gli organi della procedura ritengano l'offerta comunque congrua ai sensi dell'art. 108 l.f. e comunque non vi siano elementi tali da far ritenere che un ulteriore tentativo di vendita possa far conseguire un prezzo maggiore, essi autorizzeranno l'accettazione dell'offerta e si darà corso alla stipula dell'atto di compravendita.

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

Ferma restando, anche in tal caso, l'inefficacia e la conseguente esclusione dalla procedura di aggiudicazione delle offerte per le quali sia stato indicato un prezzo inferiore di oltre il 25% (venticinque per cento) al prezzo base indicato nel presente avviso, esaurito l'esame di ammissibilità delle offerte analogiche e telematiche, i liquidatori provvederanno ad indire una gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Il professionista delegato inviterà quindi gli offerenti ad effettuare i rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso da formalizzarsi entro un (1) minuto da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali. Ogni offerta validamente presentata è irrevocabile sino all'esaurimento dell'udienza di vendita.

Ove risultassero più offerte validamente presentate ma recanti lo stesso importo, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta migliore, applicandosi quali criteri di valutazione l'entità del prezzo offerto, l'entità della cauzione allegata all'offerta ed il termine indicato dall'offerente per il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione suaccennata le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma Fallcoaste.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al liquidatore l'elenco delle offerte in aumento;

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica e/o certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e/o per sms.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma Fallcoaste.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Esaurita la gara tra gli offerenti, verrà individuato il vincitore della gara cioè colui che avrà offerto il prezzo più alto in assenza di rilanci da parte degli altri concorrenti. L'offerta presentata dal vincitore verrà sottoposta dai liquidatori al Comitato dei Creditori e al Giudice Delegato per la sua definitiva accettazione e per l'autorizzazione alla conclusione del contratto di compravendita, fermo restando che, ove non fosse raggiunto con tale offerta il prezzo base d'asta sia applicherà quanto disposto al paragrafo precedente e quindi i liquidatori, trattenuto l'assegno circolare non trasferibile, sospenderanno le operazioni di vendita e provvederanno a sottoporre al Comitato dei Creditori e successivamente al Giudice Delegato, la deliberazione circa l'accettazione o meno dell'offerta. Ove gli organi della procedura ritengano l'offerta comunque congrua ai sensi dell'art. 108 l.f. e comunque non vi siano elementi tali da far ritenere che un ulteriore tentativo di vendita possa far conseguire un prezzo maggiore, essi autorizzeranno l'accettazione dell'offerta e si darà corso alla stipula dell'atto di compravendita. In difetto dell'autorizzazione all'accettazione dell'offerta da parte del Comitato dei Creditori, i liquidatori provvederanno alla restituzione all'aggiudicatario dell'importo trattenuto a titolo di deposito cauzionale.

In ogni caso, qualora il comitato dei creditori autorizzerà l'accettazione dell'offerta e conseguentemente della vendita, i liquidatori giudiziali provvederanno ad informare il giudice delegato, mediante il deposito dei relativi atti presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Arezzo, ed informeranno i commissari giudiziali mediante consegna, brevi manu o a mezzo posta elettronica certificata, di una copia dei relativi atti; i liquidatori giudiziali comunicheranno altresì l'esito del tentativo di vendita al legale rappresentante della società in concordato a mezzo posta elettronica certificata o a mezzo fax.

Si rammenta agli offerenti che la vendita soggiace al disposto di cui agli artt. 108 e 107 l.f.

Ai sensi dell'art. 107 l.f. il giudice delegato, su istanza della parte, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato. Ai sensi dell'art. 107 l.f. i liquidatori in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita avranno la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita, ove pervenga, entro dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria, offerta d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, determinando, in tale ipotesi, le modalità di una eventuale ulteriore gara, ovvero di non procedere alla aggiudicazione o alla vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà.

C) Conclusione del contratto di compravendita.

In caso di accettazione dell'unica offerta valida presentata, o, qualora si proceda alla gara, di accettazione della proposta vincitrice, una volta ottenuta l'autorizzazione del comitato dei creditori e informati il giudice delegato e i commissari giudiziali a norma dei punti che precedono, i liquidatori giudiziali convocheranno il legale rappresentante di Finanziaria Italiana spa ed il vincitore, o i vincitori, della procedura competitiva per la conclusione del contratto di compravendita di fronte al Notaio, scelto dai liquidatori. La riunione è convocata nel territorio del Comune di Arezzo mediante avviso contenente l'indicazione di giorno, luogo ed ora della riunione e l'indicazione dell'ordine del giorno, da comunicare con preavviso di almeno dieci giorni, con mezzi che garantiscano la prova dell'avvenuto ricevimento.

Il contratto di compravendita avrà per oggetto il trasferimento immediato, da Finanziaria Italiana al vincitore della procedura competitiva, della proprietà dell'immobile dietro il pagamento immediato del prezzo convenuto e deve quantomeno prevedere: (a.1) la dichiarazione che il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, che la vendita è a corpo e non a misura e che Finanziaria Italiana spa non rilascia garanzie di alcun genere in favore dell'acquirente. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere-ivi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. L'acquirente dovrà dichiarare di aver rinunciato con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara a sollevare qualsivoglia futura eccezione in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità delle cose oggetto di cessione e la procedura dovrà intendersi liberata da ogni responsabilità al riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c.(a.2) la dichiarazione avente per oggetto il possesso di adeguata autorizzazione da parte del comitato dei creditori alla conclusione del contratto di compravendita dell'immobile; Il saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, dovrà essere effettuato, a pena di decadenza dell'aggiudicazione, mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura concordataria da depositare contestualmente alla stipula dell'atto di vendita. Le somme comunque versate dalla parte offerente alla liquidazione giudiziale, per ognuno dei lotti posti in vendita, verranno definitivamente trattenute da quest'ultima se alla data e nel luogo fissati per la stipula l'offerente non dovesse presentarsi o non dovesse comunque addivenire, per qualsivoglia motivo non imputabile alla liquidazione, a tale stipulazione.

3. In caso di acquisto la parte acquirente provvederà, a sua cura e spese esclusive, alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della procedura competitiva, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi alla procedura di aggiudicazione ed al successivo atto di vendita, spese notarili incluse. Ove vi siano iscrizioni ipotecarie da cancellare, e qualora non provveda il Giudice Delegato alla cancellazione con provvedimento ad hoc, sarà convocato alla stipula dell'atto anche il creditore ipotecario, affinché presti il consenso alla cancellazione dell'ipoteca.

PUBBLICITA'

La procedura competitiva sarà pubblicata, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nelle seguenti forme:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sul portale IVG per i Tribunali di Arezzo e Siena www.giustizia.ivg.it
- pubblicazione del link sul portale nazionale Astegiustizia.it
- pubblicazione sul portale entitribunali.it;
- pubblicazione sul portale Immobiliare.it

-pubblicazione sul portale certificato arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it

Sono consentite eventuali ulteriori forme di pubblicità a discrezione dell'Istituto Vendite Giudiziarie e dei liquidatori mediante affissione di avvisi e pubblicazioni su quotidiani e riviste di settore.

L'avviso sarà consultabile almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

I liquidatori Giudiziali

Dott. Alessandro Ghiori

Avv. Barbara Rossi