

TRIBUNALE DI AREZZO

Avviso di vendita IV Asta

Liquidazione Giudiziale: **Società Camiceria Innocenti Marisa S.r.l.**

n. R.G.: **18/2023**

Giudice Delegato: **Dott. Andrea Turturro**

Curatore: **Dott.ssa Silvia Razzolini**

La sottoscritta **Dott.ssa Silvia Razzolini**, con studio in Arezzo, Via XXV Aprile n. 20 (mail silvia@razzolini.net, pec silvia@pec.razzolini.net tel. 0575-300691 fax 0575-298196 Cod. Fisc. RZZSLV83R59A390Q), quale Curatore della Liquidazione Giudiziale Società Camiceria Innocenti Marisa Srl, con sede in Sansepolcro (AR), Via della Costituzione n. 2 (Partita IVA 01638890515)

VISTA

- la Sentenza del Tribunale di Arezzo del 20.04.2023;
- l'approvazione del Programma di Liquidazione;
- l'autorizzazione alla vendita dei beni;
- la perizia tecnica di stima a firma dell'esperto stimatore in atti dell'Arch. Massimo Gennai del 28.08.2022

DISPONE

la **vendita in modalità sincrona mista** dei seguenti lotti immobiliari:

LOTTO UNO: Diritto di piena ed intera proprietà di porzione immobiliare costituita da locali destinati a laboratorio artigianale e deposito, con relativi accessori, posti al piano seminterrato con porzione di rampa esterna di pertinenza, oltre a resede esclusivo e garage ubicati in Sansepolcro (AR), Loc. San Lazzaro, Via della Costituzione n. 2 piano seminterrato S1.

Dall'ingresso principale si accede ad un ampio vano adibito a laboratorio, interrotto soltanto da sette pilastri con maglia regolare con una superficie calpestabile di circa 325,25 mq. Questo ampio locale è aeroilluminato nella parete seminterrata con quattro piccole finestre derivanti da bocche di lupo all'altezza di circa 2 mt dal pavimento, da due lunghe finestre rettangolari poste sopra al garage sempre all'altezza di circa 2 mt dal pavimento e dalla vetrage d'ingresso. Adiacente a questo vano, separato con due pareti in metallo/vetro, ci sono due locali comunicanti con superficie calpestabile complessiva di circa 51,75 mq, adibito molto probabilmente alla visione del campionario, oppure alla vendita diretta al dettaglio. Nella parte terminale del laboratorio, separato con pareti in vetro/metallo troviamo un ampio corridoio di circa mq 15 di pavimento che collega il laboratorio allo spogliatoio di circa 14,86 mq di pavimento, alla zona refezione dotata di lavello di circa 16,64 mq di pavimento, ad un locale di deposito di circa 21,48 mq di pavimento dotato di porta di metallo esterna che collega con la rampa condominiale ed infine con il locale dei servizi igienici composto

da due wc separati ed un ampio antibagno con tre lavandini separati con una superficie complessiva di pavimento di circa 13,02 mq. Sempre dallo stesso lato ma con accessi separati ed indipendenti troviamo la centrale termica composta da due vani per una superficie complessiva di pavimento di circa 12,32 mq ed un piccolo vano adibito a magazzino dei tessuti con wc ed antibagno indipendente: questi vani sono tutti aeroilluminati con piccole finestre all'altezza di circa 2 mt dal pavimento derivanti da bocche di lupo esterne.

Il garage esterno, di forma rettangolare, ha una superficie pavimentata di circa 53 mq ed una superficie lorda di circa 63 mq per una altezza utile di circa 213 cm. Tale garage è dotato soltanto di una c porta scorrevole esterna in alluminio con sopra un piccolo lucernario in vetro fisso, senza alcuna finestra di aeroilluminazione. Il suo interno, intonacato e tinteggiato e pavimentato con piastrelle in ceramica chiara, è dotato soltanto di impianto elettrico minimo con piccolo quadro elettrico ed illuminazione con neon a soffitto; nel pavimento è presente una piccola botola/pozzetto ricoperto con una lastra metallica.

Completa il lotto il resede esterno esclusivo con accesso sia pedonale che carrabile di circa 85 mq commerciali.

Il laboratorio artigianale, completo di tutti i suoi locali accessori, si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

Si precisa che l'immobile è stato costruito tramite Piani di Zona per l'Edilizia economica e Popolare (PEEP) per il quale è stata stipulata una convenzione edilizia in base alla quale dovrà essere effettuata la rimozione dei vincoli convenzionali in aree già cedute in diritto di proprietà di cui alla L. 23.12.1998 n. 448 e Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28.09.2020 n.151.

Per quanto riguarda il garage si precisa che è stato realizzato con la Concessione Edilizia n. 10241 del 22.11.2001 rilasciata dal Comune di Sansepolcro, con la sottoscrizione del vincolo irrevocabile di destinazione con il laboratorio artigianale con atto in data 29.10.2001 registrato a Sansepolcro il 31.10.2001 al n. 159, trascritto ad Arezzo il 20.11.2001 al n. 12946 r.p..

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro al Foglio 78, particella 519 subalterno 102 (Cat. C/6, classe 4, consistenza mq 55, superficie totale mq 63, rendita € 198,84) e subalterno 39 (Cat. C/3, classe 6, consistenza 510 mq, superficie totale 558 mq, rendita € 2.449,56) oltre alle utilità comuni censite al Foglio 78 particella 519 subalterno 1 (piazza, rampe, androne) e subalterno 84 (vano ascensore).

Da punto di vista urbanistico e catastale si può affermare la conformità di tutte le superfici del presente Lotto ad eccezione di tre pareti vetrate che individuano due sotto ambienti nel laboratorio artigianale.

L'immobile si presenta con tutte le servitù attive e passive costituite come evidenziato in perizia: in particolar modo nella porzione di rampa insistono i contatori condominiali dell'intero complesso

edilizio, relativi agli impianti elettrici, del metano ed idrici, pertanto la proprietà ed i propri aventi causa a qualsiasi titolo sono e saranno obbligati a lasciare completamente libero in ogni momento l'accesso ai contatori.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale del 28.08.2022 a firma del suddetto Arch. Massimo Gennai, alle quali espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 246.694,00 (euro duecentoquarantaseimilaseicentonovantaquattro/00)

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 185.021,00 (euro centoottantacinquemilaventuno/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 1.000,00 (euro mille/00)

LOTTO DUE: Diritto di piena ed intera proprietà di porzione immobiliare ad uso commerciale costituita da un ampio locale con bagno ed annessa terrazza esclusiva, ubicata al piano primo in Comune di Sansepolcro, Loc. Lazzaro, Via della Costituzione n. 4/F.

Dall'ingresso principale entriamo direttamente in un grande spazio aperto adibito ad ufficio di circa 79,81 mq di superficie pavimentata con un servizio igienico di circa 4,35 mq di superficie pavimentata. La zona ufficio ha un'altezza utile di circa 350 cm, mentre il servizio igienico ha un'altezza ridotta.

L'ufficio è in buono stato di manutenzione e conservazione, e con buone finiture. La terrazza dotata di parapetto in muratura presenta qualche piccola staccatura dell'intonaco nella parte bassa. Al centro della terrazza c'è una caldaia a gas protetta da una struttura di metallo; infine il balcone è protetto anche da due ampie tende a rullo, posizionate nella terrazza del piano superiore.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico risulta una sostanziale regolarità, funzionalità e sicurezza dello stesso anche se dovrà essere sottoposto ad una revisione con successivo collaudo tecnico; l'impianto di riscaldamento sembra ben fatto anche se non ne è stata verificata la funzionalità in quanto privo della fornitura di gas.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro al Foglio 78, particella 519 subalterno 91 (Cat. A/10, classe 3, consistenza 3 vani, superficie totale 52 mq, rendita € 581,01), subalterno 92 (Cat. A/10, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie totale 55 mq, rendita € 484,18) oltre alle utilità comuni censite al Foglio 78 particella 519 subalterno 1 (piazza, rampe, androne), subalterno 3 (rampa, giardino, scala), subalterno 8 (scala piano terra e piano primo e terrazzo piano primo) e subalterno 85 (portico coperto comune).

Si precisa che l'immobile è stato costruito tramite Piani di Zona per l'Edilizia economica e Popolare (PEEP) per il quale è stata stipulata una convenzione edilizia in base alla quale dovrà essere effettuata la rimozione dei vincoli convenzionali in aree già cedute in diritto di proprietà di cui alla L. 23.12.1998 n. 448 e Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28.09.2020 n.151.

Da punto di vista catastale si può affermare la conformità di tutte le superfici del presente Lotto

mentre dal punto di vista urbanistico sussistono difformità sanabili.

L'immobile si presenta con tutte le servitù attive e passive costituite come evidenziato in perizia: in particolar modo nella porzione di rampa insistono i contatori condominiali dell'intero complesso edilizio, relativi agli impianti elettrici, del metano ed idrici, pertanto la proprietà ed i propri aventi causa a qualsiasi titolo sono e saranno obbligati a lasciare completamente libero in ogni momento l'accesso ai contatori.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale del 28.08.2022 a firma del suddetto Arch. Massimo Gennai, alle quali espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 62.002,00 (euro sessantaduemiladue/00)

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 46.502,00 (euro quarantaseimilacinquecentodue/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 1.000,00 (euro mille/00)

FISSA

Per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti la data del **28 febbraio 2025 ore 12:00**, presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo e Siena (d'ora in avanti IVG) ubicati in **Arezzo, Via G. Ferraris n. 128** (tel. 0577 318111, fax 0577 318120, pec ivg.ar.si@pecgiustiziaivg.it)

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

1) Le offerte di acquisto, corredate di marca da bollo da 16,00 euro, redatte in unico originale ed in lingua italiana, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore Dott.ssa Silvia Razzolini, studio in Arezzo, Via XXV Aprile n. 20 entro le ore 12:00 del giorno precedente la data per l'esame delle offerte, previo appuntamento da richiedere e confermare in ogni caso tramite l'indirizzo mail silvia@razzolini.net;

2) Chiunque, tranne il soggetto sottoposto a Liquidazione, potrà fare offerte di acquisto. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art. 579 cpc;

3) All'esterno della busta dovranno essere indicate soltanto:

a – le generalità di chi presenta la busta stessa, che potrà anche essere persona diversa dall'offerente;

b – il riferimento della procedura (Tribunale di Arezzo – Liquidazione Giudiziale n. 18/2023)

c – il nome del Curatore (Dott.ssa Silvia Razzolini)

d – la data di esame delle offerte

Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sull'esterno della busta;

4) All'interno della busta dovrà essere inserita l'offerta sottoscritta, la quale dovrà contenere:

a - l'indicazione del numero della procedura e dello specifico lotto per cui viene fatta l'offerta;

b - il cognome, il nome, la data ed il luogo di nascita, il codice fiscale, la residenza anagrafica, lo stato civile ed un recapito telefonico del soggetto al quale andrà intestato il bene (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui il quale sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori in quanto esercenti la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare, il cui provvedimento dovrà essere allegato;

Se l'offerente agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese, all'offerta dovrà venire allegata una visura rilasciata dalla camera di commercio in data non superiore ad una settimana precedente al deposito dell'offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso;

Se l'offerente è soggetto di diritto straniero, i documenti certificativi del potere di rappresentanza legale dovranno essere accompagnati, a pena di inefficacia, da traduzione asseverata in lingua italiana;

c - i dati identificativi del bene o dei beni per i quali l'offerta è proposta (indirizzo e dati catastali desunti dal presente avviso);

d - l'indicazione del prezzo offerto;

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

f - la dichiarazione espressa e sottoscritta di aver dato attenta e piena lettura dell'avviso di vendita e della relazione peritale e di conoscere lo stato dell'immobile;

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

h - **assegno circolare non trasferibile** intestato come segue: **“Tribunale di Arezzo, Liquidazione Giudiziale Camiceria Innocenti Marisa n. 18/2023”**, di ammontare pari ad almeno il **10% del prezzo offerto** e ciò a titolo di cauzione;

i - l'indicazione di un recapito telefonico e di un indirizzo di p.e.c., o di posta elettronica ordinaria, ove ricevere le comunicazioni;

l - l'eventuale indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali connessi all'acquisto;

m - l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;

Si precisa che, in caso di offerta congiunta sottoscritta da più soggetti, la stessa dovrà contenere la precisa indicazione della misura delle quote dei diritti che ciascun offerente intende acquistare.

Modalità di presentazione dell'offerta in via telematica

Formazione e trasmissione dell'offerta

L'offerta andrà trasmessa entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

L'offerta potrà venire formulata personalmente dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica (od ente), oppure da avvocato munito di procura notarile, tramite il portale Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>, previo collegamento ed accesso gratuito al sito, cliccando sul comando "Iscriviti alla vendita", selezionando il lotto di interesse e versando anticipatamente sia la cauzione, sia l'imposta di bollo.

Si avvisa che non è ammesso il deposito di più offerte telematiche per uno stesso lotto, da parte di un unico soggetto, per conto di più soggetti diversi.

Si precisa che per il deposito dell'offerta telematica l'interessato dovrà dotarsi preventivamente di firma digitale e di PEC; si raccomanda altresì di iniziare le operazioni di deposito telematico con largo anticipo rispetto al termine indicato per il deposito delle offerte.

Si avvisa che, una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o revocare l'offerta e la documentazione allegata, le quali verranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

Si avvisa, altresì, che il bonifico della cauzione dovrà venire effettuato con anticipo sufficiente a consentire che entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte (ossia entro le ore 12:00 del giorno precedente l'esperimento) il medesimo bonifico risulti accreditato sul conto corrente della procedura; in difetto dell'accredito nei termini ora precisati, la relativa offerta verrà dichiarata inammissibile.

Si suggerisce di verificare preliminarmente presso il proprio istituto bancario i tempi necessari all'accredito.

Contenuto dell'offerta e relativi allegati

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

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile (in caso di coniugio con indicazione anche del relativo regime patrimoniale), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione

legale). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante ed indicare espressamente la denominazione, l'indirizzo della sede legale, il codice fiscale/partita IVA, i dati anagrafici del predetto legale rappresentante;

- il riferimento della procedura (Tribunale di Arezzo – Liquidazione Giudiziale n. 18/2023);
- i dati identificativi delle porzioni immobiliari (e dell'eventuale lotto);
- l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello del prezzo base d'asta siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché **non superiore a giorni centoventi** dalla data dell'aggiudicazione provvisoria;
- l'espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
- l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- l'eventuale indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali connessi all'acquisto;
- la data, l'orario ed il numero di CRO (ovvero del TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente della procedura sul quale è stata accreditata la cauzione;
- l'indirizzo di posta elettronica per ricevere le comunicazioni durante lo svolgimento dell'esperimento di vendita;
- l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

All'offerta andranno allegati, a pena d'inammissibilità:

- copia di documento d'identità in corso di validità dell'offerente;
- copia di eventuale altro documento dal quale risulti l'indicazione del codice fiscale del soggetto offerente;
- visura rilasciata dalla camera di commercio in data non superiore ad una settimana precedente al deposito dell'offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso;
- copia della contabile del bonifico bancario effettuato sul conto della Liquidazione

IBAN: IT 57 Y 08851 14101 000000230635

per l'importo della cauzione pari ad almeno il **10% del prezzo offerto**;

- attestazione del pagamento dell'imposta di bollo in misura di euro 16,00, effettuato in via telematica per il tramite del sito Internet pst.giustizia.it;

Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta.

Svolgimento delle operazioni di vendita

Nel luogo, nel giorno ed all'ora indicate in premessa il sottoscritto Curatore, prima di ogni altro adempimento, si collegherà al sito della vendita facendo uso delle credenziali che gli saranno state previamente comunicate dal gestore della vendita.

Una volta collegatosi al sito della vendita il Curatore procederà alla compilazione dei campi indicati dal sistema, nell'ordine ivi indicato.

Procederà così, anzitutto, alla verifica delle offerte pervenute, sia in via telematica, sia in via cartacea ed all'annotazione di queste ultime sul sito, previa apertura delle buste e verifica del contenuto delle medesime.

Si precisa che l'offerta presentata è irrevocabile e che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia (o, in caso di offerta telematica, non si colleghi al sito della vendita) nel giorno ed all'ora fissate per l'esperimento.

Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso, la medesima verrà accolta;
- se l'offerta è inferiore all'ammontare del prezzo base d'asta, la medesima non verrà accolta.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto Curatore procederà, sulla base dell'offerta più alta, a gara telematica mista, alla quale potranno partecipare sia gli offerenti fisici, sia quelli telematici, con rilanci non inferiori all'ammontare minimo indicato in premessa e con tempo massimo per ciascun rilancio di sessanta secondi.

Si raccomanda agli offerenti telematici di non attendere gli ultimi secondi prima di formulare da remoto l'eventuale rilancio, in quanto il sistema richiede loro di inserire l'ammontare del rilancio e durante l'inserimento di tali dati il tempo continua a correre.

L'immobile verrà aggiudicato provvisoriamente all'offerente che avrà formulato l'offerta in aumento più alta, senza che a tale offerta ne sia seguita un'altra nel termine di sessanta secondi. Qualora, invece, durante la gara nessun offerente formulasse rilanci e l'ammontare delle offerte pervenute risultasse identico per tutte, il sottoscritto Curatore aggiudicherà provvisoriamente il bene secondo i seguenti criteri ossia, nell'ordine:

- 1) a colui che abbia depositato la somma di maggior ammontare, a titolo di cauzione;

- 2) a parità di cauzioni, a colui che abbia indicato il termine più breve per il saldo del prezzo;
- 3) a parità di cauzioni e di termini indicati per il saldo del prezzo, a colui che abbia depositato per primo l'offerta.

All'esito della gara, le cauzioni allegate alle buste contenenti le offerte fisiche verranno immediatamente restituite agli offerenti non aggiudicatari presenti in aula, mentre le somme accreditate sul conto della procedura, sempre a titolo di cauzione, da parte degli offerenti telematici verranno riaccreditate agli offerenti stessi, non aggiudicatari, a cura del sottoscritto Curatore, al netto di quanto versato a titolo di imposta di bollo (che resterà acquisito definitivamente allo Stato), nonché delle eventuali spese bancarie.

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

Si precisa che non saranno ritenute efficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori all'ammontare del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dal sottoscritto Curatore sulla scorta del file in formato .doc che verrà generato dal sito della vendita al termine delle operazioni e che, una volta chiuso, verrà salvato in formato .pdf a cura dello stesso delegato per il deposito in PCT.

Si avvisa che in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia, ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore, il quale a sua volta ne darà comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso, le offerte dovranno essere effettuate necessariamente e soltanto in modalità cartacea; ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di PEC del mittente. In questo caso, tuttavia, l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio della precitata ricevuta.

Si avvisa che, in ogni caso, i problemi di connessione dell'offerente telematico non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della vendita.

Si avvisa, da ultimo, che ove risultasse comunque impossibile svolgere la vendita, il sottoscritto Curatore ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice Delegato) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

L'offerta vincitrice verrà sottoposta agli organi della procedura per ottenere la sua definitiva

accettazione e l'autorizzazione alla conclusione del contratto di compravendita.

Ai sensi dell'art. 217 CCII, il Giudice Delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori (laddove costituito) o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori (laddove costituito), potrà sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'art. 216, co. 9, CCII, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore rispetto a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Pagamento del saldo prezzo e conclusione del contratto di compravendita

L'aggiudicatario dovrà farsi carico di tutti gli oneri, imposte, tasse, IVA se dovuta, APE se necessario e spese comunque connessi all'aggiudicazione, spese notarili incluse.

In caso di accettazione dell'unica offerta valida presentata, oppure, qualora si procedesse alla gara, di accettazione della proposta vincitrice, una volta ottenuta l'autorizzazione degli organi della procedura a norma dei punti che precedono, il Curatore ne darà comunicazione via pec, o mediante altro mezzo idoneo, al provvisorio aggiudicatario.

Resta fermo alla data di provvisoria aggiudicazione il decorso del termine (120 giorni) per il pagamento del saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, nonché delle spese e degli oneri aggiuntivi, che verranno prontamente comunicati dal Curatore, fra i quali è compreso il compenso per le attività ausiliarie di assistenza alla liquidazione, da calcolarsi in percentuale sul prezzo di vendita in ragione di scaglioni crescenti ed aliquote decrescenti progressive indicate come segue:

- 2% oltre iva di legge fino ad euro 70.000,00;
- 1,5% oltre iva di legge da euro 70.000,01 fino ad euro 300.000,00;
- 0,7% oltre iva di legge da euro 300.000,01 fino ad euro 1.000.000,00;
- 0,4% oltre iva di legge da euro 1.000.000,01 ed oltre

Il pagamento dovrà avvenire mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura fallimentare da consegnare al Curatore Fallimentare entro il termine stabilito oppure tramite bonifico bancario sul conto della procedura sopra indicato, con indicazione specifica del nome del provvisorio aggiudicatario e del lotto.

L'aggiudicatario potrà finanziare il versamento del prezzo mediante stipulazione di contratto di mutuo garantito da iscrizione ipotecaria sullo stesso immobile aggiudicato.

Il trasferimento dell'immobile aggiudicato è subordinato al tempestivo ed integrale pagamento del prezzo e delle spese accessorie. In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, verrà dichiarata la sua decadenza e la cauzione versata sarà incamerata dalla procedura fallimentare a titolo di multa.

Riscosso il saldo del prezzo e delle spese, il Curatore convocherà l'aggiudicatario per la conclusione del contratto di compravendita dinanzi al Notaio scelto dal Curatore stesso; il contratto avrà ad

oggetto il trasferimento immediato della proprietà dell'immobile per cui è stata presentata offerta.

Il Curatore, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, nel caso in cui gli immobili oggetto di alienazione non fossero liberi da gravami, farà istanza al Giudice Delegato affinché proceda, ai sensi dell'art. 217, co. 2, CCII, alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Condizioni di carattere generale

L'offerta regolarmente depositata è irrevocabile.

La vendita è a corpo e non a misura.

Il trasferimento di proprietà del bene 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.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, di difformità, o mancanza di qualità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a riduzione del prezzo, né a risarcimento del danno, né a risoluzione del contratto.

La descrizione e lo stato dell'immobile è attualizzato alla data della perizia.

L'acquirente dovrà dichiarare di aver rinunciato, con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, a sollevare qualsiasi futura eccezione in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità delle cose oggetto di cessione e la procedura dovrà intendersi liberata da ogni responsabilità al riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c..

Ai sensi dell'art. 63, II comma, disp. att. c.c., l'acquirente è obbligato solidalmente con il precedente proprietario dell'immobile al pagamento degli eventuali contributi condominiali inevasi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente bando di vendita verrà reso pubblico a cura dell'IVG, mediante i seguenti adempimenti: inserimento dell'avviso e della relazione di stima su portali internet e newsletter appositamente dedicati.

Lo stesso IVG provvederà alla pubblicazione del presente avviso di vendita sul PVP.

VISITA DELL'IMMOBILE

Eventuali richieste di visita degli immobili finalizzate alla valutazione dell'acquisto potranno essere inoltrate all'IVG tramite il sito internet www.giustiziaivg.it (cliccando sul tasto "prenota visita" nella scheda dell'immobile di riferimento), direttamente via e-mail presso la casella di posta elettronica visite.ivg@gmail.com (avendo cura di specificare i propri dati, un recapito telefonico, il numero della procedura, il lotto di riferimento) oppure per il tramite del PVP nella scheda dedicata.

Il medesimo istituto provvederà gratuitamente all'accompagnamento del richiedente sul posto.

Arezzo, li 13/11/2024

IL CURATORE

Dott.ssa Silvia Razzolini

A handwritten signature in black ink, reading "Silvia Razzolini". The signature is written in a cursive style with a large initial 'S' and 'R'.