



Tribunale di Arezzo
Sezione Fallimenti

FALLIMENTO 43/2018

GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO: dott. Federico Pani

CURATORE FALLIMENTARE: dott. Massimo Borri

AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA 2/2015

GIUDICE DELEGATO: dott. Andrea Turturro

COMMISSARIO STRAORDINARIO: avv. Lucio Francario

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

AVVISO DI VENDITA

IV ESPERIMENTO DI GARA (lotto 15 - Fallimento 43/2018)

III ESPERIMENTO DI GARA (lotto 1 - Amministrazione Straordinaria 2/2015)

PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA **SINCRONA MISTA CONGIUNTA**

Il sottoscritto **dottore Massimo Borri** con studio in Arezzo, Via Martiri di Civitella n. 3, nominato curatore del fallimento n. 43/2018 con sentenza n. 47 del 12/07/2018, pubblicata in data 18/07/2018 congiuntamente con **l'avvocato Lucio Francario** con studio in Roma, Via Gramsci n. 34, nominato commissario straordinario della procedura di amministrazione straordinaria 2/2015 con provvedimento del 9/04/2015,

P R E M E S S O

- che con i suindicati provvedimenti del Tribunale di Arezzo è stato dichiarato aperto il fallimento n. 43/2018 e l'avvio della procedura di amministrazione straordinaria n. 2/2015;
- che la società fallita è proprietaria di un'unità immobiliare adibita a palestra nel comune di Bibbiena. Trattasi di un ampio locale in gran parte vetrato, derivante dalla fusione di tre



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

unità immobiliari, di cui quella centrale (di cui al sub 13), di proprietà della società in amministrazione straordinaria unitamente ad un posto auto al piano interrato, mentre le altre due laterali (di cui al sub. 107), di proprietà della società fallita. L'unità immobiliare è dettagliatamente descritta nell'elaborato valutativo redatto dallo stimatore del fallimento dott. Andrea Petreni (sub 107) datata 25 novembre 2018 e nell'elaborato valutativo redatto dal perito ing. Michele Mariottini (sub 13) del 16 giugno 2023, su incarico del commissario straordinario, depositati entrambe presso la cancelleria delle procedure concorsuali del Tribunale di Arezzo ed ai quali, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti facendo espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione del bene, la sua consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di esso gravante;

- che è intenzione del curatore fallimentare dott. Massimo Borri e del commissario straordinario avv. Lucio Francario procedere con una vendita congiunta in unico lotto degli asset ricaduti nella procedura fallimentare n. 43/2018 e in amministrazione straordinaria n. 2/2015;

- che le procedure hanno deciso di avvalersi dell'ausiliario ITAsset Advisory Services in qualità di soggetto specializzato (*ex. art. 107 l.f.*) il quale ausilierà le predette e la platea degli interessati all'acquisto, mediante una serie di servizi utili alla migliore collocazione sul mercato degli asset immobiliari ricaduti in asse concorsuale;

- che viene messo a disposizione dell'utenza (h.24 - compreso giorni festivi) recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita:

- dott. Gianluca Poggiaroni - dott. Andrea Petreni
- mail: gianluca@itasset.it - andrea@itasset.it
- cell. 338.6230816 - 339.5274210

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



Tribunale di Arezzo
Sezione Fallimenti

- che il trasferimento del bene avverrà mediante atto di compravendita a rogito di un notaio scelto congiuntamente dagli organi delle procedure, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;
- che la partecipazione alla procedura di gara di vendita anzidetta implica la previa consultazione nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, del **modello di presentazioni offerte cartacee** nonché della **perizia di stima** sul sito internet www.itasset.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA
Giovedì 24 aprile 2025 alle ore 10:30

- presso lo studio del **dott. Massimo Borri** in **Arezzo, Via Martiri di Civitella n. 3** per gli offerenti con modalità cartacea;
- all'interno del portale internet www.spazioaste.it, per gli offerenti con modalità telematica,

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

S T A B I L I S C E

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

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, deve essere fatta pervenire dagli offerenti **entro le ore 13:00 del 22 aprile 2025**, in via telematica all'interno del portale

¹**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 02 800 300 70 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

<http://pvp.giustizia.it>, previa registrazione, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel “*manuale utente*” disponibile all’interno del portale PST Giustizia.

L’offerta dovrà essere redatta mediante il modulo web ministeriale “*offerta telematica*” accessibile tramite apposita funzione “*invia offerta*” presente all’interno dell’annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell’offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di “*posta elettronica certificata per la vendita telematica*” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale, modulo web ministeriale “*offerta telematica*” è disponibile il “*manuale utente*” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

Dovrà inoltre essere versata una cauzione a garanzia dell’offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l’accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste. Tenendo conto dei tempi bancari per l’accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte.

La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta; inoltre dovranno essere allegati **l’avviso di vendita** e le **condizioni generali di vendita**, entrambi sottoscritti per esteso nell’ultima pagina con l’espressa indicazione “*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*”. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell’offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione (restituita) sarà decurtata del predetto onere.

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

➤ **IBAN: IT 18 F 08673 14201 000000 921015**



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

➤ **CAUSALE:** Versamento Cauzione – Proc. 43/2018 e 2/2015, Trib. di Arezzo

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.

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

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

L'offerta di acquisto, 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 curatore fallimentare dott. Massimo Borri in Arezzo, Via Martiri di Civitella n. 3, il **22 aprile 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 curatore dott. Massimo Borri (tel. 0575/355443) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire **entro le ore 13:00** del giorno **22 aprile 2025**.

FISSA

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

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO

(Rif. perizia dott. Andrea Petreni - lotto n. 6 Comune di Bibbiena) – Fall. n. 43/2018

diritto di piena proprietà su: locale artigianale di servizio nel Comune di Bibbiena (AR), in località Palazzetto, via Rignano (Bibbiena Stazione), all'interno del Centro Commerciale Il Casentino o "Centro Integrato Servizi".





Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

L'unità immobiliare è posta al piano terreno del "Centro Integrato Servizi" in località Palazzetto, via Rignano e **censita al catasto fabbricati del comune di Bibbiena al foglio 64, particella 296, subalterno 107, categoria C/3, classe 7, consistenza mq. 299, superficie catastale di mq. 324 con rendita catastale di euro 1.281,69.**

Trattasi di un ampio locale, in gran parte vetrato, derivante dalla fusione di tre unità immobiliari (di cui quella centrale, ovvero il subalterno 13, periziato dall'ing. Michele Mariottini). Il locale oggetto di valutazione e catastalmente indicato al subalterno 107, risulta caratterizzato da due locali (a destinazione artigianale di servizio) posti sul medesimo blocco edificato e divisi da altra unità immobiliare contraddistinta dal subalterno 13. I tre locali (uno afferente al sub. 13 e due afferenti al sub. 107) risultano attualmente fusi e comunicanti, tanto che in detti luoghi veniva svolta un'unica attività economica, ovvero una palestra.

L'accesso principale per l'utenza è riservato dal subalterno 13 e da questo, mediante accessi laterali e possibile accedere anche al subalterno 107 che si colloca ai lati. Le condizioni di manutenzione sono soddisfacenti e non sono stati verificati fenomeni di incuria. L'interno del locale (sub. 107) risulta customizzato per le esigenze dell'attuale locatore e si presenta ben mantenuto ed arredato. L'unità immobiliare gode di ampie vetrate sia sul corridoio centrale del centro che lungo il lato est.

Internamente il locale (sub. 107) si contraddistingue per diversi locali adibiti a palestra, spogliatoi, ripostigli e ufficio; le docce per l'utenza sono situate nel subalterno 13.

La superficie interna netta del locale contraddistinto dal subalterno 107 è di circa mq. 291 con una altezza massima di cm. 316. I locali sono approvvigionati dal servizio di energia elettrica, fognatura, adduzione acqua e riscaldamento a metano (vi sono due distinte caldaie).

L'ampio locale oggetto di indagine valutativa si caratterizza per proporzionali diritti sulle parti condominiali contraddistinte sempre al foglio 64, particella 296, subalterni 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69,

72, 70, 73, 74, 75, 76, 91 e 104 (piano primo, terreno ed interrato).

Conformità edilizia a catastale:

Si evidenzia che l'ampio locale identificato al subalterno 107 e posto al piano terreno risulta conforme rispetto alla planimetria catastale in atti redatta dal geometra Gonnelli Roberto del 21 ottobre 2004.

Il locale utilizzato per funzioni di palestra e wellness risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Bibbiena ed è stata rinvenuta l'agibilità per detto bene.



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

(Rif. perizia ing. Michele Mariottini - lotto n. 5.1 sotto lotto A) – Amm. Straord. n. 2/2015

diritto di piena proprietà su locale facente parte del “Centro Integrato Servizi” in loc. Palazzetto, posto al piano terra con affaccio sulla galleria interna del centro commerciale oltre a posto auto ad uso esclusivo al piano interrato identificato con il n. 13.

L'unità immobiliare è **censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena (AR) nel foglio 64 dalla part. 296 sub. 13, Via di Rignano snc, piano terra, Cat. C/3, Classe 7^a, Consistenza 71 mq, rendita € 304,35**. L'identificativo del subalterno è rimasto invariato dalla sua costituzione dell'anno 2002.

Il locale è accatastato come “C/3 Laboratori per arti e mestieri” ed è stato utilizzato come ingresso dell'attività di palestra, ha una superficie catastale di mq. 77 ed è dotato di ampie superfici vetrate che danno sia sulla galleria interna che sugli spazi esterni che guardano la S.R. n° 70 della Consuma. Il locale ha accesso autonomo dalla galleria del centro commerciale (part. 296 sub. 76).

Il sub. 13 è l'ingresso del sub. 107 (ex sub. 12 e 14). Insieme i due subalterni costituivano la palestra privata ed il sub. 13 era il locale d'ingresso della palestra da cui, si accedeva ai locali di lavoro e esercizio della palestra. Infatti il subalterno 13 comprende un ampio ingresso, un antibagno ed un bagno per portatori di handicap, 4 w.c. ed alcuni box doccia.

L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnologici e l'impianto di riscaldamento è unico per il sub. 13 ed il sub. 107, proprio perché unico impianto di riscaldamento per l'intera palestra. I generatori di calore sono 2, ma non sono accessibili perché contenuti in piccoli vani chiusi a chiave. Anche gli altri impianti tecnologici sono a comune tra i due subalterni che costituiscono l'intera ex-palestra. Gli scarichi le fosse biologiche ed il resto dei beni condominiali sono a comune.

L'edificio ha una struttura portante in parte in c.a. costruita in opera (le strutture interrate e di fondazione ed i vani scale) e la struttura fuori terra in c.a.p. prefabbricato. Anche i tamponamenti esterni sono in calcestruzzo prefabbricato. Gli infissi esterni sono in metallo ed hanno generalmente un doppio vetro e per i locali al piano terra anche delle vetrine che appaiono essere antisfondamento. Il locale è in buone condizioni di conservazione, anche se necessita di un intervento manutentivo ordinario, ma comunque non trascurabile.

L'unità immobiliare ha diritto sui beni comuni non censibili:

- C.F. Fg. 64 part. 296 sub. 76, spazi esterni ed interrati del centro commerciale;
- C.F. Fg. 64 part. 296 sub. 64, vano scale ed ascensore interno palazzina uffici, che conduce dal piano terra all'ultimo piano fuori terra;
- C.F. Fg. 64 part. 296 sub. 68, vano scale ed ascensore estero all'interno della galleria coperta, che conduce dal piano terra all'ultimo piano fuori terra;

L'unità immobiliare è compresa in un Condominio regolarmente amministrato.



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

Stato di occupazione:

Le unità immobiliari oggetto di stima (sub. 13 e 107) risultano attualmente libere da persone. Eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti negli immobili o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovranno essere correttamente sgomberati e/o smaltiti a cura e a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 164.000,00

ed in caso di gara, offerte in aumento non inferiori ad euro 5.000,00

I beni sono meglio descritti nelle predette perizie d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.itasset.it. Elaborati peritali che devono essere sempre consultati integralmente dall'offerente ed ai quali si fa 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.

D E T E R M I N A

1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al referente (curatore fallimentare) della procedura.

L'offerta di acquisto potrà essere presentata sia telematicamente, previa registrazione sul portale <http://pvp.giustizia.it> seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale PST Giustizia (offerente telematico), che nella tradizionale forma cartacea, presso il curatore con studio in Arezzo, Via Martiri di Civitella n. 3 (offerente tradizionale).



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al portale www.spazioaste.it, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipano comparso presso lo studio del curatore fallimentare dottor Massimo Borri sito in Arezzo, Via Martiri di Civitella n. 3.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il curatore fallimentare visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta.

Prima dell'inizio della gara il curatore fallimentare registrerà anche gli "offerenti tradizionali" che parteciperanno alla gara fisicamente.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il *log in* alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Il curatore fallimentare potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara di vendita avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

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

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

Tutta la documentazione sotto elencata dovrà essere contenuta all'interno di una busta chiusa recante all'esterno esclusivamente, la dicitura:

- Tribunale di Arezzo - Fallimento n. 43/2018 / Amm.ne Straordinaria 2/2015 - Offerta irrevocabile di acquisto - data vendita 24 aprile 2025.



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

Il modello di presentazione dell'offerta cartacea (scaricabile dal portale www.itasset.it) dovrà essere compilata in ogni sua parte e contenere:

- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base di vendita;
- assegno circolare intestato al Fallimento Immobiliare F.F. s.r.l. a titolo di cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto (a pena di invalidità dell'offerta);
(se l'offerente è *persona fisica*)
- copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.itasset.it) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*";
- 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);
- copia **dell'autorizzazione** del Giudice Tutelare qualora l'offerente sia minorenni;
- copia **del permesso di soggiorno** qualora l'offerente sia soggetto extracomunitario;
(se l'offerente è *persona giuridica*)
- copia **dell'avviso di vendita** e 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*".



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

- **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 diversa dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

L'offerta cartacea di acquisto, contenente tutti questi elementi è considerata valida ed irrevocabile e consente all'offerente (tradizionale) di essere abilitato alla partecipazione della gara che si svolgerà presso lo studio del curatore fallimentare. Le offerte, a pena di invalidità, dovranno essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di vendita.

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **24 aprile 2025** a partire dalle **ore 10:30** presso lo studio del curatore fallimentare dott. Massimo Borri.

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

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

Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il curatore fallimentare non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal curatore non implica né decadenza, né aggiudicazione.

Salvo ove, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore delle vendite telematiche invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso all'offerente, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto. Ciascun offerente tradizionale 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. Mentre l'offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio delle credenziali di accesso dal sistema.

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 (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.), il legale potrà intervenire sia per persona da nominare che in qualità di procuratore. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire presso lo studio del curatore fallimentare non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità dell'offerta pervenuta, il curatore fallimentare 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 curatore fallimentare provvederà ad aggiudicare provvisoriamente il bene all'offerente.



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

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

Esaurito l'esame delle offerte ritenute valide, il curatore fallimentare provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso da formalizzarsi entro **un minuto** 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.

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

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione 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, che verrà.

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

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dal curatore del fallimento.

3 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dal curatore del fallimento. Il trasferimento del lotto avverrà comunque



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento 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 davanti al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo risarcitorio, 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 dott. Massimo Borri presso il suo studio, a mezzo assegni circolari non trasferibili, entro il termine **perentorio** di **75** (settantacinque) **giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovranno essere versate tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, oneri di trascrizione, commissioni d'asta, voltura e quant'altro occorrente), le quali saranno comunicate dal curatore fallimentare e/o dall'advisory.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "*prima casa*" o di altre 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 nei cinque giorni successivi.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento potranno anche essere effettuate a mezzo bonifico sul conto corrente che sarà comunicato dal curatore/amministratore e/o dall'advisory.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di **75 giorni**, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

sarà trattenuta dalla procedura fallimentare a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

4 - Principali condizioni della vendita

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

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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. La descrizione del bene è aggiornata alla data della redazione della perizia estimativa. 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 sui beni saranno cancellate tempestivamente dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dei beni mobili ed immobili venduti, 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,



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

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 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; eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovrà essere correttamente sgomberato e/o smaltito a cura e a carico dell'aggiudicatario. Sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, cdu e 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 a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti, che saranno comunicati dal curatore fallimentare e/o dell'advisory.

Sarà posto a carico dell'aggiudicatario il pagamento di oneri aggiuntivi, ovvero il compenso spettante al soggetto specializzato ausiliario ed individuato nella società ITAsset advisory services. La determinazione dell'importo dovuto a tale titolo dall'acquirente aggiudicatario sarà effettuata in applicazione a quanto previsto nel programma di liquidazione, ovvero verrà calcolato in misura fissa percentuale sul valore di aggiudicazione nella misura del 4% oltre iva, con un minimo forfettizzato di euro 1.600,00 oltre iva;

Il termine per il pagamento della commissione di cui sopra è fissato entro **75 giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria.



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

5 - 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 sui beni sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

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 comunica che vi è la possibilità di richiedere ed ottenere, presso gli istituti di credito disponibili a tale operazione, la concessione di mutui/finanziamenti per concorrere alla presente vendita ed aggiudicarsi i beni.

Si precisa che la liquidazione dei beni mobili ed immobili è da intendersi effettuata alla condizione "*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trovano*" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. 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.

6 - Foro competente

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

7 - Pubblicazione e pubblicità



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

Il curatore fallimentare e il commissario straordinario indicano le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità:

- pubblicità obbligatoria (almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili art. 107/1 ultimo capoverso l.f.), 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 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.

A V V E R T E N Z E

Gli organi delle procedure potranno sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti. Inoltre, resta salva ogni altra facoltà prevista dall'art. 107/4 e art. 108/1 legge fallimentare³.

Il presente bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679 del 27 aprile 2016.

Maggiori informazioni a disposizione dell'utenza (h.24 - compreso giorni festivi) verranno fornite dall'advisory: cell. 338.6230816/339.5274210.

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



Tribunale di Arezzo
Sezione Fallimenti

Arezzo, 12 febbraio 2025

Il curatore fallimentare
dott. Massimo Borri

Il commissario straordinario
avv. Lucio Francario

Allegati:

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

- CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA -

Le condizioni generali di vendita regolamentano i termini, le condizioni ed i vincoli inerenti alla partecipazione alla vendita giudiziaria mediante l'ausilio del soggetto specializzato (art. 107 legge fallimentare), 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 il soggetto specializzato e l'utente al momento della sua manifestazione alla partecipazione nella vendita.

Le predette condizioni, di seguito elencate, sono sempre valide per qualsiasi utente, sia per le aste on-line (sincrona, asincrona, sincrona con modalità mista) che off-line (tradizionali).

➤ **Art. 1 - definizioni**

1.1 Utente: il soggetto fruitore.

1.2 Asta: attività processuale per mezzo della quale il giudice, a seguito di un'esecuzione mobiliare, immobiliare o di una procedura concorsuale, dispone la vendita forzata di uno o più beni mobili o immobili di proprietà dell'esecutato o del fallito, al fine di ottenere una liquidità con la quale soddisfare, in tutto o in parte, i creditori intervenuti nel processo.

1.3 Condizioni generali di vendita: il presente documento che disciplina il funzionamento di ogni esperimento di vendita e regola l'utilizzo dei servizi erogati all'utente dal soggetto specializzato.

1.4 Avviso di vendita: è il documento redatto dal professionista delegato o dal suo ausiliario, contenente le informazioni sull'asta giudiziaria e le formalità da rispettare ai fini della corretta partecipazione alla gara di vendita.

1.5 Perizia di stima: è la consulenza tecnica che permette di reperire tutte le informazioni sul lotto che va all'asta (ubicazione, descrizione completa dell'immobile, stato di manutenzione, stima e criterio utilizzato per determinare il valore, stato occupazionale, informazioni relative alla regolarità urbanistica/edilizia/catastale e ad eventuali difformità da sanare, oltre molti altri dati indispensabili alla valutazione).

1.6 Acquirente: l'utente che si aggiudica il lotto in gara.

- 1.7 Lotto:** il bene posto in vendita attraverso l'asta/gara di vendita giudiziaria.
- 1.8 Time Extension:** metodologia di gestione della fase d'asta che opera nel caso in cui un offerente partecipante alla gara, nel corso dell'asta, rilanci con offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara; tale metodica, prevenendo un ulteriore prolungamento del "timer" per ulteriori 60 secondi, dà modo agli altri offerenti partecipanti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.
- 1.9 Aggiudicazione provvisoria:** indica l'aggiudicazione del lotto in favore del maggior offerente, dichiarato all'esito dell'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto, ovvero dello svolgimento della gara di vendita. L'esito dell'aggiudicazione è in ogni caso soggetto alla condizione sospensiva unilaterale dell'assenza di offerte migliorative presentate ai sensi dell'art. 107/4 l.f.; nel caso di ricevimento di offerte migliorative potrà essere autorizzato un successivo esperimento d'asta con nuova gara al rialzo.
- 1.10 Cauzione:** indica l'importo corrispondente al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versato dall'offerente a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti nella procedura competitiva, a mezzo di uno o più assegni circolari (ovvero bonifico qualora l'offerta sia telematica), a corredo dell'offerta irrevocabile di acquisto.
- 1.11 Prezzo base d'asta:** indica il prezzo di partenza dell'asta.
- 1.12 Sopralluoghi:** saranno consentiti sopralluoghi agli immobili fino al quinto giorno antecedente a quello stabilito per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, previa semplice richiesta al servizio assistenza alle vendite (curato da ITAsset Advisory Services).
- 1.13 Soggetto specializzato:** con la sottoscrizione del presente contratto con l'utente, l'ausiliario ITAsset Advisory Services s.r.l. all'uopo autorizzato dagli organi della procedura, mette a disposizione della platea di interessati all'acquisto 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): dettagliata repertazione fotografica con relativa gestione pubblicitaria sia istituzionale che commerciale, immediata disponibilità nella visione dei beni in vendita anche nei giorni festivi; informazioni telefoniche disponibili mediante l'utilizzo di numerazione telefonica dedicata; informazioni tecnico/legali inerenti

la comprensione dei documenti a sostegno della vendita giudiziaria; informazioni circa le modalità di compilazione delle offerte di acquisto cartacee, nonché di partecipazione alle gare di vendita; visualizzazione e decifrazione della documentazione valutativa peritale; informazioni specifiche 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; fornitura della piattaforma telematica per la presentazione di offerte telematiche; fornitura di spazi fisici, idonei allo svolgimento delle gare di vendita. L'onere 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. 4 dell'avviso di vendita.

➤ **Art. 2 - contratto con l'utente**

2.1 Il contratto con l'utente si formalizza al momento del deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto, sia mediante la compilazione e sottoscrizione del "modello di presentazione delle offerte" scaricabile on-line su www.itasset.it, ovvero qualora l'offerta sia telematica, mediante la sottoscrizione del modulo web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione "*invia offerta*" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Con il deposito dell'offerta, l'utente accetta le presenti condizioni generali di vendita. Il contratto con l'utente non è trasferibile. L'onere, come sopra pattuito, non è da considerarsi compenso per prestazione di intermediazione, non essendo quest'ultima attività esercitata.

2.2 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.

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

3.1 Ogni lotto in vendita viene pubblicato sul portale www.itasset.it mediante una descrizione sintetica con indicati 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 (anche

nei giorni festivi) per avere maggiori informazioni o visionare gli immobili.

3.3 Ogni altra indicazione pubblicata sul sito è fornita a fini puramente informativi/obiettivamente descrittiva; 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, sperando 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 da ogni responsabilità al riguardo.

3.4 Il compendio immobiliare in gara viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data di redazione della perizia di stima, con la precisazione che sono esclusi dalla vendita - se non diversamente ed espressamente indicato nel bando d'asta - eventuali oggetti di arredo, di mobilio e/o beni, attrezzature ed impianti/macchinari ivi presenti, non intrinsecamente parte integrante dell'unità immobiliare ovvero non indicati in perizia di stima come direttamente afferenti alla medesima unità.

➤ **Art. 4 - sito web www.itasset.it**

4.1 ITAsset Advisory Services declina ogni responsabilità per qualsiasi danno che possa derivare agli utenti o a terzi dall'uso del sito web www.itasset.it.

In particolare, 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.

➤ **Art. 5 - efficacia delle condizioni**

5.1 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.

5.2 Qualora le disposizioni contenute nelle condizioni generali di vendita e quelle contenute nell'avviso di vendita, siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nell'avviso di vendita

prevale su quanto stabilito nelle condizioni generali di vendita.

5.3 In caso di controversia riguardanti l'applicazione delle condizioni generali di vendita è competente, in via esclusiva, il foro di Siena.

Marca da bollo

Euro 16,00

allegato all'avviso di vendita

- MODELLO PRESENTAZIONE OFFERTA CARTACEA -
OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

TRIBUNALE DI AREZZO

FALLIMENTO 43/2018 GIUDICE DELEGATO: dott. Federico Pani

AMM.NE STRAORD. 2/2015 GIUDICE DELEGATO: dott. Andrea Turturro

CURATORE: dott. Massimo Borri - COMMISSARIO STRAORD. avv. Lucio Francario

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 _____ 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 _____

1

oppure

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 _____ 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 beni² indicare i dati anagrafici completi (come sopra) del coniuge _____

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.

² Si ravvisa che nel caso di vigenza della **comunione legale dei beni**, per escludere il bene aggiudicato dalla predetta comunione è necessario che il coniuge non offerente renda (avanti il notaio in sede di rogito per il trasferimento della proprietà del lotto aggiudicato) la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.

PRESENTA OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

per la gara di vendita che si terrà il giorno _____ alle ore _____
per il **lotto unico**³ _____.

OFFRE

la somma di euro _____ (euro _____/00)⁴
oltre imposte di legge, tasse, oneri di trasferimento e cancellazione gravami, spese per i servizi resi dal soggetto specializzato e compenso del notaio rogante.

DICHIARA

- 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, anche in merito al corretto sgombero e/o smaltimento di eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti sia sul piazzale che nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti da eseguirsi a cura e carico dell'aggiudicatario;
- di aver preso completa visione dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni, nonché le modalità ivi indicate;
- di dispensare la procedura concorsuale dalla produzione ed allegazione delle certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza e se necessaria al rogito, dell'attestato di prestazione energetica e del cdu;
- di non trovarsi in uno stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, né di essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura concorsuale, 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 del fallimento (con le

³ Il numero del lotto è individuabile **nell'avviso di vendita**.

⁴ Si ricorda che il prezzo offerto non potrà **essere inferiore** al prezzo base come indicato nell'avviso di vendita, pena l'**invalidità dell'offerta**.

modalità che verranno comunicate all'offerente aggiudicatario a seguito dell'avvenuta aggiudicazione provvisoria del bene subastato), a mezzo assegni circolari, non trasferibili, intestati alla procedura concorsuale, entro il termine di **giorni 75** (settantacinque) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

- di autorizzare gli organi della procedura nonché il soggetto specializzato, dando espresso consenso al trattamento dei dati personali contenuti nella presente offerta, così come previsto dalla vigente normativa in materia, limitatamente a consentire e dar corso a tutte le attività inerenti alla partecipazione all'asta ed alla eventuale aggiudicazione.

ALLEGATI

(necessari ai fini dell'offerta)

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

_____ (_____/oo)

_____ (_____/oo)

_____ (_____/oo)

intestato/i a “*Cur. Fall. Imm. F.F. srl in liq. n. 43/2018*” per un ammontare complessivo pari al **10% del prezzo offerto**⁵;

(se l'offerente è *persona fisica*)⁶

2. copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.itasset.it) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa dicitura “*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*)⁷

⁵ 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.

⁶ Qualora l'offerta di acquisto venisse formulata **da due o più soggetti in via congiunta**, per la compilazione delle informazioni relative ai predetti, potrà essere utilizzato altro foglio. Importante che vengano trascritte tutte le informazioni per come contemplate nel presente modello di presentazione offerta cartacea oltre a recare l'indicazione della percentuale di attribuzione al singolo offerente della proprietà/diritti del lotto per il quale essa è presentata.

⁷ **Nota per la partecipazione all'asta da parte di società, enti ed associazioni:**

la presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e la conseguente partecipazione all'asta prevede il possesso degli idonei poteri, anche in termini di rappresentanza legale, per il compimento dell'operazione di acquisto. Nel caso in cui l'offerta irrevocabile di acquisto sia presentata in nome e per conto di un ente/associazione/società è necessario verificare l'attribuzione, al soggetto che presenta e sottoscrive l'offerta, degli idonei poteri (anche di “legale rappresentanza”) per il compimento dell'operazione i cui effetti si vogliono prodotti nei confronti dell'ente/associazione/società. La partecipazione all'asta - nell'accezione più ampia del termine - in rappresentanza di un ente/associazione/società presuppone, quindi, la preventiva e

5. copia **dell'avviso di vendita** 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 dicitura “*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*”.
6. **Visura camerale** aggiornata (non oltre 15 giorni) 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)

scrupolosa verifica del possesso dei poteri, anche di rappresentanza, per il compimento dell'operazione di acquisto dell'immobile. Per gli enti/associazioni/società è necessario fare riferimento, in prim'ordine, alle determinazioni del rispettivo statuto. Nel caso l'attribuzione dei poteri (anche di “legale rappresentanza”) per il compimento dell'operazione consegua da apposita e specifica delibera assembleare dei soci/azionisti ovvero dell'organo amministrativo è necessario presentare, unitamente all'offerta irrevocabile di acquisto, fotocopia del relativo verbale trascritto e, in sede d'asta, il libro sociale ove tale verbale risulta trascritto in modo tale da consentire la verifica della effettività.

*Nel caso di offerta presentata da **associazione tra professionisti** dovrà essere allegata copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale di ciascun professionista associato, oltre a copia dell'atto costitutivo dell'associazione; l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli associati i quali dovranno intervenire in asta.*

*È ammesso l'acquisto a mezzo **società di leasing**: in tal caso l'offerente dovrà essere la società di leasing (e relativi estremi identificativi) oltre alla contestuale dichiarazione sull'effettivo utilizzatore del bene aggiudicato.*