

TRIBUNALE DI SIENA
SEZIONE FALLIMENTARE
AVVISO DI VENDITA

Liquidazione Giudiziale: **Relax Hotel Aquaviva S.r.l.**

n° R.G. Fall.: **2/2024**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Valentina Lisi**

Curatore: **Dott. Marco Benelli**

Il sottoscritto **Dott. Marco Benelli**, con studio in San Giovanni Valdarno (AR) Via Gruccia 23/g, (tel. 0559123596 fax 0559129489 e-mail marco.benelli@benellistudio.it pec lg2.2024siena@pecliquidazionigiudiziali.it) quale Curatore della Liquidazione Giudiziale Relax Hotel Aquaviva S.r.l. con sede in Casole d'Elsa (SI), Località Acquaviva n. 48, (Codice Fiscale e Partita IVA 06347161009)

VISTA

- la Sentenza di apertura della liquidazione Giudiziale dichiarata dal Tribunale di Siena del 07.12.2023, confermata altresì dalla Corte di Appello di Firenze con sentenza del 19.04.2024 passata in giudicato;
- l'approvazione del programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F.;
- le relazioni peritali dei beni immobili e mobili agli atti a firma del Geom. Giampiero Lenti del 09.02.2022;

DISPONE

la **vendita in modalità sincrona mista** del seguente lotto immobiliare:

LOTTO UNICO: Diritto di piena ed intera proprietà di complesso immobiliare alberghiero comprendente n. 42 camere, due piscine oltre tutti i locali e servizi inerenti all'attività alberghiera e di ristorazione, con adiacenti terreni agricoli di complessivi 29.580 mq, situato nel Comune di Casole d'Elsa, Località Acquaviva

L'albergo è costruito su di un terreno della superficie catastale pari a circa mq. 12.262 in parte occupato dalla struttura alberghiera ed in parte per terrazzi a livello, piscina scoperta, viali pedonale e carrabili, parcheggi e sistemazione a verde.

Si compone di un piano terra, di un piano primo, di due piscine, di cui una coperta e di due piani seminterrati, di cui uno ubicato sotto il solarium e l'altro sotto il piano terra.

Al piano terra esiste la reception, la zona fitness e relax, lavanderia e cucina, il ristorante e una serie di camere. In particolare:

- la reception si compone di un ambiente di forma rettangolare e collegato con una zona

soggiorno/attesa, con la hall di accesso alle scale o ascensore e con i disimpegni per l'accesso ai vari servizi. Fanno parte di questa prima zona l'angolo bar con relativo ripostiglio, un ufficio e un servizio reception.

- la zona relax risulta direttamente collegata con la reception tramite un ampio disimpegno sul quale prospettano gli spogliatoi uomo e donna con relativi servizi igienici, nonché la porta di accesso al centro benessere completo di sauna con doccia solare, il bagno turco e due ambienti dedicati ai massaggi.

- il centro fitness, accessibile sia dalla hall che da centro benessere, è costituito da un unico ambiente di forma pressoché quadrato, ottenuto mediante divisori in cartongesso.

- la zona servizi e ristorazione è accessibile dal disimpegno accessibile dalla reception e che consente anche l'uscita all'esterno a ridosso della centrale termica. Tramite questo ampio disimpegno si può accedere al vano lavanderia, ai servizi igienici destinati al personale e divisi per sesso, ad un ampio magazzino e alla cucina. Tali vani sono in mediocre stato di conservazione.

La cucina vera e propria si completa di una zona lavaggio e di un disimpegno di collegamento con le due zone ristorante.

Dalla hall è possibile accedere alle prime dodici camere tramite un ampio disimpegno: tutte le camere hanno accesso in una zona esterna pertinenziale.

Al piano primo esistono altre trenta camere, accessibili da due ascensori e da un vano scala comune direttamente prospiciente sull'unico disimpegno.

Il corpo di fabbrica centrale comprende un disimpegno su cui prospettano cinque camere sul prospetto principale e sei camere su quello retrostante.

L'ultimo corpo di fabbrica si compone di un disimpegno centrale e sette camere ubicate sui due lati esterni.

L'illuminazione diretta di ogni camera è garantita da ampie finestre poste sul prospetto principale e le opere di finitura sono di fattura normale.

Oltre alle strutture ubicate a piano terra e primo è stato realizzato sfruttando le pendenze del terreno un piano seminterrato che conduce a due piscine, di cui una coperta, che comunque si trovano alla stessa quota del terreno circostante. Infatti, sia dall'ascensore che dal vano scala ubicati nella zona lavanderia e a confine anche con la reception si può accedere al corpo di fabbrica seminterrato composto da un disimpegno che conduce sia ai servizi igienici e di seguito nella piscina coperta con relativi camminamenti su due lati. La piscina vera e propria è coperta con una struttura in vetro e alluminio completamente apribile. Adiacente a tale struttura esiste una seconda piscina composta da una zona per adulti e da una vasca per bambini.

Quanto descritto si trova in pessimo stato di conservazione e abbandono.

Oltre alla struttura principale esiste anche un piccolo lotto di terreno confinante con quello ove è ubicata la struttura ma pertinenziale al complesso alberghiero in quanto sono stati realizzati dei lavori consistenti in una vasca interrata e una struttura priva di copertura. Tali manufatti sono in completo stato di abbandono e la loro destinazione non è identificabile sul posto né tantomeno sugli elaborati progettuali.

Fa parte del Lotto un terreno (part. 4) confinante con strada Provinciale n. 27 e con strada interpodereale in parte difficilmente accessibile: il terreno presenta una forte pendenza che ne limita la coltivazione e l'accesso con mezzi meccanici.

Vi sono poi altre particelle di terreno (part. 103, 174, 337 e 338), confinanti tra loro, che costituiscono un unico appezzamento di terreno accessibile sia dalla strada Provinciale n. 27 sia dalla strada interpodereale denominata Crecinella. Il fondo nella sua intera consistenza presenta una forte pendenza che ne limita sicuramente qualsiasi tipo di coltivazione e risulta in completo stato di abbandono.

Il lotto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casole d'Elsa al Foglio 4 particella 389 (Cat. D/2, rendita € 40.394,00) ed al Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa al Foglio 4 particella 18 (Cat. Seminativo arborato, classe 5, superficie mq. 7.940, reddito dominicale € 5,33, reddito agrario € 5,33), particella 103 (Cat. Seminativo arborato, classe 5, superficie mq. 3.430, reddito dominicale € 2,30, reddito agrario € 2,30), particella 174 (Cat. Seminativo, classe 5, superficie mq. 150, reddito dominicale € 0,11, reddito agrario € 0,15), particella 337 (Cat. Pascolo, classe 2, superficie mq. 12.290, reddito dominicale € 3,81, reddito agrario € 1,90) e particella 338 (Cat. Pascolo, classe 2, superficie mq. 5.450, reddito dominicale € 1,69, reddito agrario € 0,84).

Si precisa che le particelle 174, 103, 337 e 338 del foglio 4 ricadono in Zona Territoriale Omogenea E "Zone destinate ad usi agricoli" di cui all'art. 77.5 delle N.T.A. Le particelle 103, 337 e 338 nel P.C.T. di Siena ricadono in parte come aree di pertinenza paesaggistica.

La struttura alberghiera presenta alcuni ambienti in mediocre stato di conservazione così come le piscine sia interna che esterna. Tutti gli impianti, sia interni (idrico, fognante, riscaldamento e condizionamento) che esterni (impianto antincendio) sono in mediocre stato e necessitano di una ristrutturazione e adeguamento alle normative vigenti.

Fanno parte del Lotto anche i beni mobili presenti nella struttura rappresentati dagli arredi e suppellettili, posate, tovagliato, bicchieri, letti, poltrone, divani, ecc..) per un valore complessivo di € 55.000,00 risultanti dall'inventario del Geom. Lenti da considerarsi parte integrante del presente avviso.

Si fa presente che il compendio immobiliare è nella detenzione dell'Istituto Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo e Siena, quale custode giudiziario nominato dal G.E. Dott. Flavio Mennella in

seno all'esecuzione individuale n. 42/2019 RGE attualmente sospesa.

Consistenza immobiliare e mobiliare meglio descritta e valutata negli elaborati tecnici del Geom. Giampiero Lenti che formano parte integrante del presente avviso ed ai quali si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

PREZZO BASE: € 958.800,00 (Euro novecentocinquantottomilaottocento/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara tra più offerenti: € 10.000,00 (euro diecimila/00)

FISSA

Per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti la data del **7 marzo 2025 ore 10:00**, presso gli uffici (d'ora in avanti IVG) ubicati **in Arezzo, Via Ferraris n. 128** (tel. 0577 318111, fax 0577 318120 p.e.c. ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.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 IVG di Arezzo Via Galileo Ferraris 128 entro le ore 12:00 del giorno precedente la data per l'esame delle offerte, previo accordo telefonico allo 0577 318111 od al 329 3849091;

2) Chiunque, tranne il soggetto fallito, 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 Siena – n. 2/2024 L.G.)

c – il nome del Curatore (Dott. Marco Benelli)

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: **“LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RELAXHOTEL AQUAVIVA SRL”**, 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 Siena – n. 2/2024 L.G.);
- 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: IT95L084257160000031767908

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 tale dato 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) 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 necessaria 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 da consegnare al Curatore entro il termine stabilito o comunque secondo le modalità che saranno indicate dal Curatore stesso.

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 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, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

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..

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, pubblicazione per estratto su almeno un quotidiano ed un periodico a maggiore diffusione locale. 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.

San Giovanni Valdarno, li 24/11/2024

IL CURATORE

Dott. Marco Benelli
