

## TRIBUNALE DI AREZZO

### Avviso di vendita

Fallimento: **Maglieria Estro di Bondoni Giuseppina & c. Snc e dei soci Bondoni Giuseppina e Dini Alberto**

n° Fall.: **35/2021**

Giudice Delegato: **Dott. Federico Pani**

Curatore Fallimentare: **Dott. Gianfranco Dei**

\*\*\*

Il sottoscritto **Dott. Gianfranco Dei**, con studio in Arezzo, Via Calamandrei n. 133 (tel. 0575 28092, mail: [gianfrancodei@nardipapighiori.it](mailto:gianfrancodei@nardipapighiori.it) p.e.c. [f35.2021arezzo@pecfallimenti.it](mailto:f35.2021arezzo@pecfallimenti.it) Cod. Fisc. DEIGFR69A22A390L), quale Curatore del Fallimento Maglieria Estro di Bondoni Giuseppina & C. Snc con sede in Bibbiena (AR), Frazione Soci, Via Alessandrini n. 24 (Partita IVA 01163500513) nonché dei soci illimitatamente responsabili Bondoni Giuseppina, deceduta in Arezzo il 09.02.2019 (Cod. Fisc. BNDGPP37C69A851K) e Dini Alberto, deceduto a Bibbiena (AR) il 15.11.2019 (Cod. Fisc. DNILRT37S21G879C)

### VISTA

- la Sentenza di fallimento pronunciata in data 03.08.2021 dal Tribunale di Arezzo;
- l'approvazione del programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F.;
- la relazione peritale del 26.05.2022 agli atti a firma dell'esperto stimatore Geom. Stefano Lisi;

### DISPONE

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

**LOTTO UNO (Lotti 1 e 2 in perizia):** Diritto di piena ed intera proprietà di n. 2 unità immobiliari ad uso laboratorio poste in Comune di Bibbiena (AR), Località Socia, Via Alessandrini n. 24.

Lo stabile ha una struttura portante in cemento armato con tamponature in muratura e copertura in pannelli di eternit controsoffittato; la pavimentazione è di tipo industriale prefabbricata in calcestruzzo, pareti interne intonacate e tinteggiate, infissi in metallo con vetri singoli.

La prima unità immobiliare, ad uso laboratorio, è posta nella porzione centrale del fabbricato artigianale ed ha ingresso indipendente dal resede a comune con altre unità immobiliari del fabbricato prospiciente la strada comunale. E' composta da un grande ambiente ad uso lavorativo artigianale con altezza di circa 4,05 mt e piccola area di altezza inferiore di circa 2,50 mt con locale ufficio e n. 2 servizi igienici. E' stata rilevata la presenza solo di una stufa a pellet per il riscaldamento dell'unità immobiliare.

La seconda unità immobiliare, ad uso laboratorio, è posta nella porzione di testa del fabbricato artigianale ed ha ingresso indipendente dal resede a comune con altre unità immobiliari del

fabbricato prospiciente la strada comunale. E' composta da un grande ambiente attualmente ad uso deposito con altezza di circa 4,05 mt e piccola area di altezza inferiore di circa 2,50 mt con locale archivio/ufficio e n. 2 servizi igienici. Non è rilevata alcuna forma di riscaldamento degli ambienti.

Nel resede circostante a comune sono presenti manufatti e tettoie di piccola consistenza, realizzati con materiale di recupero principalmente ad uso deposito.

Lo stato manutentivo dei luoghi è da ritenersi sufficiente, compatibile con l'epoca di costruzione del fabbricato; non sono state rilevate particolari criticità, fatto salvo la presenza di amianto in copertura seppur in condizioni apparentemente discrete.

Entrambe le unità immobiliari allo stato attuale risultano locate con contratto del 26.03.2019, avente durata di anni 9 a partire dal 01.04.2019.

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena al Foglio 30 particella 262 subalterno 2 (Cat. C/3, classe 5, consistenza mq. 233, rendita € 734,04) e subalterno 4 (Cat. C/3, classe 5, consistenza mq. 153, redita € 482,01).

Da un punto di vista catastale, urbanistico ed edilizio non si riscontrano difformità se non la presenza nella seconda unità immobiliare di un divisorio per creare un locale archivio/ufficio di fronte ai servizi igienici; si rileva tuttavia la presenza di manufatti e tettoie nel resede a comune non rappresentati graficamente.

Consistenza immobiliare meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico del Geom. Stefano Lisi, che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

**PREZZO BASE: € 121.500,00 (euro centoventunomilacinquecento/00)**

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

**LOTTO DUE (Lotti 3 e 4 in perizia):** Diritto di piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale ed unità immobiliare ad uso artigianale poste al piano primo e terra di fabbricato sito in Comune di Bibbiena, Località Soci, Via Nazionale n. 35.

L'appartamento risulta essere composto da n. 6 vani principali più accessori come segue: ingresso, soggiorno, sala da pranzo direttamente comunicante con il cucinotto da cui si può accedere al piccolo vano scala in comunicazione con il sub 9 (lotto 4 in perizia), disimpegno, un bagno e n. 3 camere. Completano i due balconi, uno sul fronte in affaccio su area a comune e la strada comunale, l'altro sul retro in affaccio sul resede (di proprietà e non) in distacco con altro fabbricato residenziale. Al piano terzo vi è un locale soffitta avente altezza interna che va da circa 2,25 mt al colmo fino a circa 1,25 mt di fatto direttamente comunicante con la porzione di altra proprietà. E' presente inoltre una piccola area a giardino di pertinenza posta al piano terra di circa 105 mq da cui è possibile accedere alla centrale termica a comune con l'abitazione di altra proprietà posta al piano

secondo. Vi è inoltre una piccola area scoperta in autobloccanti a comune prospiciente la strada comunale, utilizzata principalmente come posti auto scoperti. L'abitazione presenta pavimentazione in marmo nella zona giorno, in gres nel cucinotto con rivestimenti in ceramica, in parquet a listelli nelle camere, in ceramica nel bagno con medesimo tipo di rivestimento; i serramenti interni sono in legno, così come quelli esterni con vetro singolo ed avvolgibili in pvc. Lo stato manutentivo generale dell'appartamento è da considerarsi discreto, con finiture di buon livello sostanzialmente risalenti al periodo di costruzione del fabbricato cui sono state integrate alcune migliorie.

L'unità immobiliare ad uso laboratorio ha accesso indipendente dal civico 35/A (rilevato dai certificati catastali di fatto non espressamente visibile in loco) attraverso area a comune prospiciente la strada comunale.

Il laboratorio è formato da un unico locale più servizio igienico sul lato nord; è presente piccola scala a chiocciola che rende l'ambiente direttamente comunicante con l'appartamento al piano primo. Il grado di finiture interne è da ritenersi ordinario per la tipologia di ambiente: le pareti interne sono interamente intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in piastrelle ceramiche così come i rivestimenti del servizio igienico, infissi esterni metallici con vetro singolo e si rileva la presenza di una stufa a legna.

Lo stato manutentivo generale è da considerarsi medio, compatibile con l'epoca di costruzione del fabbricato; non sono state rilevate particolari criticità.

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena al Foglio 43 particella 222 subalterno 6 (Cat. A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 433,82) e subalterno 9 (Cat. C/6, classe 4, consistenza 58 mq, rendita € 149,77)

Da un punto di vista catastale, urbanistico ed edilizio in entrambe le unità immobiliari risultano difformità sanabili; inoltre è stata rilevata una variazione catastale (prot. AR0206278 del 05.12.2013) con la quale veniva modificata la destinazione d'uso del locale da laboratorio artigianale ad autorimessa: di fatto non è stata rinvenuta alcuna pratica presso il Comune di Bibbiena che giustifichi tale modifica che incide sulla rendita catastale e va pertanto regolarizzata.

Consistenza immobiliare meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico del Geom. Stefano Lisi, che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

**PREZZO BASE: € 113.400,00 (euro centotredicimilaquattrocento/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 **21 marzo 2025 ore 11:30**, presso gli uffici dell'**Istituto di Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo e Siena (d'ora in**

avanti, IVG) ubicati in Arezzo, via Galileo Ferraris, 128 (tel. 0575 382000 – 0577 318111; fax 0575 380968 – 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 lo studio del Curatore in Arezzo, Via Calamandrei n. 133, **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 mail all'indirizzo gianfrancodei@nardipapighiori.it;

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 c.p.c. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Curatore Fallimentare non oltre tre giorni successivi all'aggiudicazione;

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 – n. 35/2021 R.G. FALL.);
- c - il nome del Curatore Fallimentare (Dott. Gianfranco Dei);
- 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, 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 novanta**, decorrenti dalla data di provvisoria aggiudicazione; in difetto di tale indicazione, tale termine sarà automaticamente considerato di giorni novanta, 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: **“Fallimento Maglieria Estro Snc, Tribunale di Arezzo, n. 35/2021 R.G. FALL.”**, 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 – n. 35/2021 R.G. FALL.);
- i dati identificativi delle porzioni immobiliari (e dell'eventuale lotto);
- l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché **non superiore a giorni novanta** 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;
- la dichiarazione espressa e sottoscritta di aver dato attenta e piena lettura dell'avviso di vendita e della relazione peritale;
- 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 del Fallimento IBAN IT 97 P 0538714132000042126967 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](http://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 Fallimentare 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 delle esecuzioni immobiliari) 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.

In ogni caso, resta ferma la piena facoltà per gli organi fallimentari di valutare se dare luogo o meno alla vendita.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma, L.F., il Curatore Fallimentare si riserva di sospendere la vendita qualora pervenisse offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di un importo non inferiore al 10% rispetto al prezzo offerto dall'aggiudicatario.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 108 L.F., il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, su

istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'art. 107, IV comma, L.F., 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.

Resta fermo alla data di provvisoria aggiudicazione il decorso del termine (90 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 del saldo del prezzo, per quanto attiene alla procedura fallimentare, dovrà avvenire entro il termine stabilito di 90 giorni, dalla data di provvisoria aggiudicazione, mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura fallimentare da consegnare al Curatore Fallimentare oppure tramite bonifico bancario sul c/c della procedura, secondo le modalità che il Curatore stesso andrà ad indicare.

Nello stesso termine previsto per il pagamento del prezzo (90 giorni dalla data di provvisoria aggiudicazione) dovrà avvenire il pagamento delle spese per le attività ausiliarie di assistenza alla vendita a mezzo assegno circolare intestato all'Istituto Vendite Giudiziarie I.G.ES. srl oppure tramite bonifico sul c/c del medesimo Istituto con le modalità che lo stesso andrà ad indicare.

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 farà istanza al giudice delegato affinché proceda, ai sensi dell'art. 108 L.F., alla

cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di aggiudicazione, tali spese saranno poste 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 dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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](http://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](mailto: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 14/01/2025

**IL CURATORE FALLIMENTARE**  
**Dott. Gianfranco Dei**



