

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**INVITO AD OFFERTA MIGLIORATIVA**

Fallimento: **Goretti Antonio Titolare della Ditta Individuale Goretti Goretto**

n° R.G. Fall.: **57/2013**

Giudice Delegato: **Dott. Federico Pani**

Curatore Fallimentare: **Dott.ssa Maria Cristina Biondini**

\*\*\*

La sottoscritta **Dott.ssa Maria Cristina Biondini**, con studio in Arezzo, Via Fonte Veneziana n. 8 (Cod. Fisc. BNDMCR64P46A390I tel. 0575 350200 fax 0575 409971 mail biondini@cassaieassociati.it) quale Curatore del Fallimento Goretti Antonio titolare della Ditta Individuale Goretti Goretto con sede in Castel San Niccolò (AR), Via Palmiro Togliatti n. 20 (Cod. Fisc. GRTNTN46A15I952Z)

**VISTA**

- la Sentenza di Fallimento pronunciata dal Tribunale di Arezzo in data 08/07/2013;
- l'approvazione del programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. e successiva integrazione;
- la relazione peritale agli atti a firma dell'esperto stimatore Arch. Alfredo Lisi con studio in Arezzo, Borgo S. Croce n. 27 del 30/06/2014

**PREMESSO**

- che ha ricevuto da promissario acquirente offerta irrevocabile per l'acquisto del seguente lotto immobiliare:

**LOTTO 10:** Diritto di piena proprietà su terreni posti in Comune di Stia-Pratovecchio, facenti parte della lottizzazione Madonna Lunga (nella zona di espansione di Stia) il tutto censito e descritto al Catasto terreni del Comune di Stia-Pratovecchio come segue:

- foglio 59, part. 913, qualità vigneto, classe 1, mq. 705, r.d. € 2,73 e r.a. € 2,55;

oltre a quota di ½ del diritto di proprietà su terreni posti in Comune di Stia-Pratovecchio il tutto censito e descritto al Catasto Terreni del Comune di Stia-Pratovecchio come segue:

- foglio 59, part. 1204, qualità seminativo arb., classe 2, mq. 940, r.d. € 2,43 e r.a. € 2,18;

- foglio 59, part. 1205, qualità seminativo arb., classe 2, mq. 620, r.d. € 1,60 e r.a. € 1,44;

- foglio 59, part. 1206, qualità seminativo arb., classe 2, mq. 202, r.d. € 0,52 e r.a. € 0,47;

- foglio 59, part. 990, qualità seminativo arb., classe 2, mq. 28, r.d. € 0,07 e r.a. € 0,07.

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

- che con la proposta avanzata alla Procedura, l'offerente ha manifestato la disponibilità a rendersi

acquirente dei suddetti beni immobili offrendo il seguente prezzo, oltre spese ed imposte:

**- € 10.000,00 (euro diecimila/00)**

- che tale proposta è stata autorizzata dagli organi della Procedura alla luce del programma di liquidazione;

Tenuto conto di quanto in premessa,

### **INVITA**

gli eventuali interessati a presentare **OFFERTE MIGLIORATIVE** rispetto al prezzo offerto e sopraindicato e

### **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 Fallimentare Dott.ssa Maria Cristina Biondini, con studio in Arezzo, Via Fonte Veneziana n. 8, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data per l'esame delle offerte**, esclusi il sabato ed i festivi, previo accordo telefonico al numero 0575 350200 o mail all'indirizzo mail [biondini@cassaieassociati.it](mailto:biondini@cassaieassociati.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.;

**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. 57/2013 R.G. Fall.)
- c – il nome del Curatore Fallimentare (Dott.ssa Maria Cristina Biondini);
- 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 minorenni, 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 dall'aggiudicazione provvisoria; in difetto di tale indicazione, tale termine sarà automaticamente considerato di giorni sessanta, 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 Goretti Antonio Titolare della Ditta Individuale Goretti Goretto Tribunale di Arezzo, n. 57/2013 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;

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.

#### **APERTURA DELLE BUSTE**

Scaduto il termine per il deposito delle offerte migliorative come sopra indicato, il Curatore in data **10 APRILE 2025 alle ore 12.30**. Quale giorno fissato per l'esame delle offerte presso gli uffici dell'**Istituto di Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo e Siena** ubicati in **Arezzo, via Galileo Ferraris, 128** (tel. 0577 318111; fax 0577 318120; p.e.c. [ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it](mailto:ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it)), procederà ad aprire i plichi ricevuti in presenza degli offerenti, i quali dovranno necessariamente presentarsi personalmente muniti di documento di riconoscimento in corso di validità, oppure a

mezzo di mandatario munito di procura speciale, o tramite avvocato regolarmente iscritto all'albo per persona da nominare ex artt. 579-583 c.p.c..

L'offerta regolarmente presentata è irrevocabile e pertanto, di essa si terrà conto anche qualora l'offerente non si presentasse alla data fissata per la vendita.

Il Curatore Fallimentare verificherà la regolarità del contenuto dei plichi e redigerà processo verbale.

### **Esame delle offerte ed eventuale gara fra gli offerenti**

Qualora non siano pervenute offerte migliorative, il Curatore procederà all'assegnazione del bene al primo offerente.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto Curatore procederà **immediatamente**, sulla base dell'offerta più alta, a gara telematica mista, alla quale potranno partecipare sia gli offerenti fisici, sia quelli telematici, con rilanci nella misura minima di € **1.000,00 (euro mille/00)** e con tempo massimo per ciascun rilancio di sessanta secondi.

Il bene 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 migliorative 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.

L'assegno allegato a titolo di deposito cauzionale da parte dell'aggiudicatario della gara competitiva verrà trattenuto dal Curatore Fallimentare, il quale provvederà a restituire gli assegni depositati agli offerenti rimasti insoddisfatti.

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 pari od inferiori all'ammontare dell'offerta ricevuta indicata nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

### **Pagamento del saldo prezzo e conclusione del contratto di compravendita**

L'aggiudicatario dovrà farsi carico di tutti gli oneri, imposte, tasse, IVA se dovuta, APE se

necessario e spese comunque connessi all'aggiudicazione, spese notarili incluse.

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

Resta fermo alla data di provvisoria aggiudicazione il decorso del termine (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 dovrà avvenire mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura da consegnare al Curatore entro il termine stabilito o in ogni caso secondo le modalità indicate dal Curatore stesso.

Il trasferimento del Lotto 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 del bene per cui è stata presentata offerta.

Gli atti di trasferimento e conseguenziali (vulture, trascrizioni a favore dell'acquirente e quant'altro) e le cancellazioni dei gravami saranno eseguite a cura e 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 del bene 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 a maggiore diffusione locale e/o nazionale.

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

### **VISITA DEL COMPENDIO**

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 15/02/2025.**

**IL CURATORE FALLIMENTARE**

**Dott.ssa Maria Cristina Biondini**

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'M. Biondini'. To the right of the signature is a circular official stamp. The text within the stamp is partially legible and includes 'COMUNE DI AREZZO', 'ISTITUTO DI VIGILANZA E GESTIONE', and 'MARI CRISTINA BIONDINI'. The stamp also features a central emblem.