

TRIBUNALE DI AREZZO
Invito ad offerta migliorativa

Fallimento: **Le Nuove Residenze Srl - N.° Fall: 3/2015**

Giudice Delegato: **Dott. Federico Pani**

Curatore Fallimentare: **Dott. Massimo Malatesti**

Il sottoscritto **Dott. Massimo Malatesti** con studio in Arezzo, Via Madonna del Prato n. 119 (pec: massimo.malatesti@pec.commercialisti.it mail: massimomalatesti@libero.it tel. 0575 302020 Cod. Fisc. MLTMSM48M08A390U), quale Curatore del Fallimento Le Nuove Residenze Srl, con sede in Marciano della Chiana, Via Castiglioni n. 4/A Cod. Fisc. e Partita IVA 01934590512

VISTA

- la Sentenza di Fallimento pronunciata dal Tribunale di Arezzo in data 20/01/2015;
- la relazione peritale agli atti a firma dell'esperto stimatore Ing. Iacopo Magi del 22/10/2015;

PREMESSO

- che ha ricevuto da promissari acquirenti offerta irrevocabile per l'acquisto del seguente lotto:

LOTTO CINQUE: Diritto di piena ed intera proprietà di aree urbane e campo da tennis con piccolo locale di deposito posti in Comune di Foiano della Chiana, Frazione Pozzo, Via Calcinaio.

L'immobile in oggetto è costituito da due aree urbane, tra loro contigue ed un adiacente terreno su cui sono realizzati un campo da tennis ed un piccolo locale di deposito: il campo da tennis è attualmente in stato di abbandono; la piccola costruzione destinata a locale di deposito è fatiscente e infestata da vegetazione e pressoché inagibile; l'area urbana adiacente, costituita da una scarpata, è in stato di abbandono e coperta da vegetazione spontanea.

Il compendio risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana Via Calcinaio nel modo seguente: al Foglio 1 particella 210 Sub 33 (Cat. F/1, area urbana di mq 30), e particella 438 (Cat. F/1, area urbana di mq. 365) -.

Il campo da tennis con piccolo locale di deposito è censito al Foglio 1 particella 227 (Cat. C/4, classe unica, consistenza mq 6, rendita catastale € 22,93). Il tutto per una superficie complessiva di terreno di mq. 1910.

Il campo da tennis ed il piccolo fabbricato destinato a locale di deposito risultano dalla perizia in atti realizzati in assenza di titolo autorizzativo e pertanto da sanare sotto il profilo urbanistico.

La Curatela del Fallimento ha provveduto ad inoltrare al Comune di Foiano della Chiana domanda di costruzione in sanatoria. Lo stesso Comune, accolta la domanda, ha rilasciato in data 13/08/2021 il Permesso di Costruire n. 14 rendendo quindi regolari sotto il profilo urbanistico i suddetti immobili.

Il compendio risulta libero.

Consistenza immobiliare meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico del perito Ing. Iacopo Magi che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento ed informazione.

- che con la proposta avanzata alla Procedura, gli offerenti hanno manifestato la disponibilità a rendersi acquirenti del suddetto lotto offrendo il seguente prezzo, oltre imposte se dovute:

- LOTTO CINQUE € 14.000,00 (euro quattordicimila/00)

- che tale proposta è stata autorizzata dagli Organi della Procedura;

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 migliorative in **modalità telematica sincrona mista**:

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 Madonna Del Prato n. 119, 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 **massimomalatesti@libero.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 notarile 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. 3/2015 R.G. FALL.);

c - il nome del Curatore Fallimentare (Dott. Massimo Malatesti);

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 del fallimento 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, il quale dovrà essere superiore a quello dell'offerta irrevocabile siccome indicato nel presente invito ad offerta migliorativa;

e - il termine per effettuare il saldo del prezzo e delle spese accessorie, **che non potrà essere superiore a giorni novanta**, decorrenti dalla aggiudicazione provvisoria; 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 persona fisica o dell'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al Registro Imprese;

h - assegno circolare non trasferibile intestato come segue: **“Fallimento Le Nuove Residenze Srl n. 3/2015 R.F.”**, 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 e gli stessi dovranno essere tutti presenti il giorno della vendita: qualora questo non fosse possibile dovrà essere presentata procura rilasciata, per atto pubblico e scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che partecipa alla vendita ed effettua i rilanci.

APERTURA DELLE BUSTE

Scaduto il termine per il deposito delle offerte migliorative come sopra indicato, il Curatore in data **30 Giugno 2026 alle ore 11,00** quale giorno fissato per l'esame delle offerte presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo e Siena ubicati in Arezzo Via Galileo Ferraris n. 128 (tel. 0577 318111; fax 0577 318120; PEC 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 di mandatario munito di procura speciale, o tramite avvocato regolarmente iscritto all'albo per persona da nominare ex Art. 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 alla 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, ad effettuare gara telematica mista, alla quale potranno partecipare sia gli offerenti fisici, sia quelli telematici, **con rilanci nella misura minima di Euro 140,00 (centoquaranta/00)** 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.

I beni verranno aggiudicati 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 Fallimentare aggiudicherà provvisoriamente i beni 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 nel 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 dell'offerta irrevocabile di acquisto indicata nel presente invito ad offerta migliorativa;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

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 oltre al pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione dei beni, dovrà farsi carico di tutti gli oneri, imposte, tasse, IVA, Imposta di Registro, Imposta di bollo relative all'atto di compravendita e delle spese comunque connesse all'aggiudicazione (spese e

compensi IVG), spese ed onorari notarili incluse. La parte acquirente provvederà inoltre a sua cura e spese esclusive alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni gravanti sull'immobile.

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 Fallimentare ne darà comunicazione via pec, o mediante altro mezzo idoneo, al provvisorio aggiudicatario.

Resta ferma 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/vendita a favore del medesimo Istituto Vendite Giudiziarie, 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 prezzo, per quanto attiene alla procedura fallimentare, dovrà avvenire entro il termine stabilito in giorni 90 dalla aggiudicazione, mediante uno o più assegni circolari non trasferibili da consegnare al Curatore Fallimentare oppure tramite bonifico bancario sul c/c della procedura secondo le modalità che il Curatore stesso andrà ad indicare.

Il pagamento invece del compenso e delle spese per le attività ausiliarie di assistenza alla liquidazione/vendita dovrà avvenire tramite bonifico bancario 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 e del compenso per le attività ausiliarie di assistenza alla liquidazione. 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 Dott. Francesco Cirianni – Via Ser Petraccolo n. 7 Arezzo**; il contratto avrà ad oggetto il trasferimento immediato della proprietà degli immobili 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 sugli immobili oggetto di aggiudicazione.

Condizioni di carattere generale

L'offerta regolarmente depositata è irrevocabile.

La vendita è a corpo e non a misura.

Il trasferimento di proprietà del compendio immobiliare 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, ivi compresi ad esempio, quelli urbanistici, ovvero quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti, 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 degli immobili 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; pubblicazione per estratto su almeno un quotidiano a maggiore diffusione locale/nazionale.

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), oppure tramite il PVP nella scheda dedicata. Il medesimo istituto provvederà gratuitamente all'accompagnamento del richiedente sul posto.

Arezzo, lì 16/04/2026

IL CURATORE FALLIMENTARE

Dott. Massimo Malatesti

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Massimo Malatesti', written in a cursive style. The signature is positioned to the right of the printed name.