

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

SETTIMO ESPERIMENTO

Il sottoscritto **Dottor FRANCESCO CIRIANNI**, Notaio in Arezzo, autorizzato ed abilitato a quanto infra con Provvedimento vistato dal Giudice Delegato presso il Tribunale di Arezzo, in data 16 maggio 2017

**PREMESSO**

- che il sottoscritto è stato autorizzato con il Provvedimento summenzionato alla vendita degli immobili, meglio in appresso descritti, di proprietà del "Fallimento "MAGLIFICIO BITURGENSE S.R.L."" R.F. 78/2016;

- che il Curatore del "Fallimento "MAGLIFICIO BITURGENSE S.R.L.", R.F. 78/2016, Dottor Gianni Tiezzi, ha predisposto il Programma di Liquidazione, comunicato nelle forme di legge;

- che in conformità al disposto di cui all'art. 107 comma 1 Legge Fallimentare, il preindicato Curatore si è avvalso della facoltà di delegare un Professionista a tanto abilitato, richiedendo autorizzazione in tal senso al Tribunale di Arezzo, che, con Provvedimento vistato dal Giudice Delegato Dottor Antonio Picardi in data 16 maggio 2017, ha designato il sottoscritto Notaio, esercente in Arezzo, via Ser Petraccolo n. 7, telefono: 0575/20304-20305;

- che il valore degli immobili oggetto di vendita - e di cui in appresso - è stato determinato ai sensi della Legge Fallimentare, da apposita Relazione di Stima predisposta dall'esperto Arch. Marco Magrini, con studio in Arezzo, via dell'Orciolaia n. 14/3, telefono 0575-27573: Relazione di Stima pubblicata nei modi voluti dalla legge e depositata negli atti della Procedura e presso il sottoscritto Notaio;

- che il valore indicato in detta Relazione di Stima è di Euro 895.000,00 (ottocentonovantacinquemila virgola zero zero);

- che essendo andata deserta la sesta vendita senza incanto, i beni verranno posti in vendita ad un prezzo ribassato rispetto a quello sopra indicato;

- che in ossequio a quanto previsto nel programma di liquidazione il ribasso del Prezzo base d'asta sarà del 20 % rispetto al Prezzo base d'asta precedente;

**AVVISA**

che presso lo Studio del Sottoscritto Notaio - Dottor Francesco Cirianni, posto in Arezzo, alla via Ser Petraccolo n. 7, telefono: 0575/20304-20305, il giorno **7 LUGLIO 2026** alle ore 9,00, procederà alla Vendita senza Incanto, in unico lotto, dei beni oltre descritti per il valore stabilito in base alla Relazione di Stima - redatta dall'Arch. Marco Magrini, depositata presso il suindicato Notaio e pubblicata nei sensi voluti dalla legge- ed

al predetto prezzo ribassato, di **Euro 235.000,00** (duecentotrentacinquemila virgola zero zero), alle seguenti condizioni e modalità:

- 1 -

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Tutti gli oneri fiscali e tutte le altre spese relative alla vendita, ivi comprese quelle relative al verbale di aggiudicazione, sono a carico dell'acquirente (eccezion fatta esclusivamente per le spese di cancellazione delle ipoteche ed i bolli).

La vendita sarà soggetta a I.V.A. o ad Imposta di Registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alle condizioni fiscali dell'aggiudicatario.

La vendita si deve considerare forzata e quindi, come tale, non soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità nè potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o la presenza di difformità della cosa venduta, la presenza di oneri di qualsiasi genere che per qualsiasi motivo non siano stati considerati, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a nessun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto di ciò si è tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'acquirente rinuncia, con la stessa partecipazione alla gara, a sollevare qualsivoglia futura eccezione in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità delle cose oggetto di cessione intendendosi il fallimento liberato da ogni responsabilità al riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c.

- 2 -

L'offerente deve presentare - dalle ore 9,00 alle ore 12,00 del giorno precedente la vendita - al Notaio incaricato - dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo (non inferiore al valore peritale sopra indicato), del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Le offerte di acquisto possono anche essere formulate personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente) o da un avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

- 3 -

L'offerente dovrà prestare cauzione per un importo pari al 10%

(dieci per cento) del prezzo indicato nell'offerta.

- 4 -

La cauzione, nella misura indicata, dovrà essere depositata nello studio del prescelto Notaio - unitamente all'offerta - con un assegno circolare, munito della clausola di "non trasferibilità", intestato a "Fallimento "MAGLIFICIO BITURGENSE S.R.L." R.F. 78/2016".

- 5 -

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, a cura del Notaio ricevente, il nome di chi materialmente provvede al deposito, e la data del giorno in cui si procederà all'esame delle offerte, e, quindi, alla vendita senza incanto.

L'assegno sopra menzionato dovrà essere inserito nella busta, contenente l'offerta.

Le buste verranno aperte nel giorno fissato.

Se l'offerente è coniugato ma intende acquistare come bene personale e il proprio stato ricada nel regime patrimoniale familiare della comunione legale, è necessario che il coniuge - tramite il partecipante - renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, fermo restando che detta dichiarazione dovrà essere personalmente reiterata dal medesimo coniuge, in sede di stipula dell'atto notarile di trasferimento. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori esercenti la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministratore di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno ovvero dal beneficiario assistito dall'amministratore di sostegno, secondo quanto previsto nel provvedimento di nomina, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce in rappresentanza di altro soggetto, dovranno essere giustificati i poteri di rappresentanza mediante produzione, nel caso di rappresentanza organica, di idonea documentazione dalla quale risultino qualifica e poteri di rappresentanza.

L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre diverse agevolazioni (salva la facoltà di precisarlo successivamente all'aggiudicazione in sede di stipula del contratto di trasferimento).

- 6 -

L'offerta è irrevocabile.

In caso di una sola offerta valida il bene verrà aggiudicato all'unico offerente.

In caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto mediante il sistema del rilancio entro tre minuti.

La prima offerta obbligatoria in aumento così come i rilanci successivi non dovrà essere inferiore ad Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero).

Se nessun offerente rilancia l'aggiudicatario sarà colui che ha presentato l'offerta più alta.

In caso di più offerte valide recanti lo stesso importo ed in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda.

- 7 -

L'offerente che sia rimasto aggiudicatario dovrà versare entro il termine di giorni 60 (sessanta) dall'aggiudicazione, il prezzo dell'aggiudicazione detratta la cauzione già versata, sempre a mezzo di assegni circolari di Istituto Bancario presente sulla Piazza all'Ordine del "Fallimento "MAGLIFICIO BITURGENSE S.R.L." R.F. 78/2016" oppure di bonifico bancario sul conto corrente del fallimento..

Tutte le spese per il trasferimento del bene, ivi comprese quelle notarili anche relative al verbale di aggiudicazione, sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

- 8 -

Il presente avviso verrà pubblicato:

- sui maggiori portali internet nazionali:
  - [www.astegistizia.it](http://www.astegistizia.it);
  - [www.giustiziaivg.it](http://www.giustiziaivg.it);
- sul portale [www.idealista.it](http://www.idealista.it)
- sul portale [www.casa.it](http://www.casa.it);
- sul portale certificato <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it>
- news [letterastegiustizia.it](http://letterastegiustizia.it);
- sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- sui maggiori siti internet circoscrizionali:

- 9 -

#### **BENI OGGETTO DI VENDITA**

Complesso immobiliare ubicato in Comune di Sansepolcro, adiacente la strada statale che conduce a Pieve Santo Stefano, costituito da un fabbricato corredato da resede circostante a comune e precisamente:

= fabbricato sviluppatosi su più piani, costituito da:

- unità immobiliare ad uso produttivo composta da: nove locali

magazzino, garage, locale compressori, due locali centrale termica, locale centrale elettrica, servizi, piccoli vani accessori, al piano seminterrato; tre ampi vani adibiti a laboratorio, cinque uffici, due magazzini e servizi, al piano terra, collegato al piano sottostante tramite scale interne e ascensore;

- appartamento di civile abitazione al piano primo, composto da: disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, ripostiglio e terrazze, integrato da locale magazzino.

Rappresentato, il tutto, al Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro al foglio 41, particella 201, subalterni:

- 3, Zona Industriale Fiumicello, piano 1, categ. A/2, classe 4, consistenza vani 7, Superficie Catastale Totale: mq. 140 Totale escluse aree scoperte: mq. 131, rendita Euro 596,51;

- 10, Zona Industriale Fiumicello n. 3/A, piani T-1, categ. D/7, rendita Euro 5.850,00;

- 11, Zona Industriale Fiumicello n. 3/A, piano T, categ. D/7, rendita Euro 5.940,00.

- Catasto Fabbricati Sansepolcro - Foglio 41 - particella 201 - subalterno 13 - bene a comune non censibile a comune di tutti i subalterni SUB. 3 -5 - 9 - 10 - 11 - 12 - 14

Il fabbricato identificato dai subalterni 3, 10 e 11, è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 5213 rilasciata dal Comune di Sansepolcro in data 18 aprile 1986.

Successivamente a tali date il complesso immobiliare di cui sono parte i due fabbricati sopra descritti, è stato fatto oggetto di interventi edilizi per i quali sono state rilasciate dal e/o presentate al Comune di Sansepolcro, le seguenti concessioni e denunce:

- concessione n. 8932 in data 21 giugno 1997;

- concessione n. 9465 in data 24 aprile 1999, per variante in corso d'opera;

- denuncia di inizio attività n. 786 in data 3 luglio 2001.

Il complesso immobiliare suddetto è stato reso agibile a seguito di istanza presentata in data 25 ottobre 2001 protocollo n. 15736, ai sensi del D.P.R. 425/1994 sulla quale istanza il Comune di Sansepolcro non è intervenuto lasciando decorrere i termini per il silenzio assenso.

Dalle indagini svolte dal tecnico risulta che il complesso edilizio è conforme ai titoli autorizzativi, tenuto conto delle tolleranze previste per legge, ad eccezione di:

- modeste variazioni alla distribuzione interna;

- realizzazione dell'outlet:

difformità che possono essere sanate con comunicazione tardiva o

con accertamento di conformità.

Le sanatorie sono soggette al pagamento di una sanzione, determinata dal Comune in relazione all'abuso (5° comma, art. 209 Legge Regionale Toscana 65/2014), variabile tra 516,00 e 5.164,00 euro. Per le difformità accertate la sanzione può essere stimata in 2.000,00/3.000,00 euro alle quali dovranno essere aggiunte le spese tecniche.

#### **FORMALITA'**

Gli immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità:

- iscrizione di ipoteca volontaria accesa presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 luglio 2011 al n. 1952 di formalità, per Euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila virgola zero zero) di cui Euro 600.000,00 (seicentomila virgola zero zero) per capitale, nascente da contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Carmelo Gambacorta, di Sansepolcro, in data 21 luglio 2011, repertorio n. 105448/18552, a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio - Società Cooperativa e contro la società "BERNARDINI MAGLIFICIO S.R.L.", gravante sull'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro al foglio 41 particella 201 subalterno 11;

- trascrizione presa presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 novembre 2016 al n. 11508 di formalità, nascente da Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Arezzo in data 26 ottobre 2016, repertorio n. 83, a favore della Massa di Creditori del Fallimento Maglificio Biturgense s.r.l. in liquidazione e contro la società "Maglificio Biturgense s.r.l." in liquidazione;

- trascrizione presa presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 gennaio 2017 al n. 718 di formalità, in rettifica alla trascrizione n. 11508 del 22 novembre 2016, nascente da Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Arezzo in data 26 ottobre 2016, repertorio n. 83, a favore della Massa di Creditori del Fallimento Maglificio Biturgense s.r.l. in liquidazione e contro la società "Maglificio Biturgense s.r.l." in liquidazione.

Maggiori dettagli relativi alla descrizione degli immobili, alla loro conformazione, alle loro caratteristiche di costruzione, alla distribuzione dei vari ambienti, alla conformazione dei terreni a servizio e quant'altro emergono dalla Relazione di Stima, dell'Arch. Marco Magrini, depositata presso lo studio del suindicato Notaio ed ivi consultabile liberamente.

La presentazione della domanda di partecipazione alla gara costituisce accettazione di tutte le condizioni e modalità contenute nel presente bando di vendita che si reputano ben

conosciute dai partecipanti alla vendita sui quali grava, pertanto, l'onere di apprendere il contenuto della relativa relazione di stima dell'Arch. Marco Magrini.

Perfezionata l'operazione di aggiudicazione e trasferimento si procederà, in ossequio al disposto dell'art. 108 Legge Fallimentare, alla cancellazione e delle ipoteche e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Per prendere visione della succitata Relazione di Stima, è possibile anche presentarsi presso lo Studio Notarile Cirianni, in Arezzo, via Ser Petraccolo n. 7, nei giorni martedì e giovedì mattina - dalle ore 10 alle ore 12 - precedenti il giorno fissato per la vendita.

Arezzo, lì 30 APRILE 2026