



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

FALLIMENTO 43/2018

GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO: dott. Federico Pani

CURATORE FALLIMENTARE: dott. Massimo Borri

SOGGETTO SPECIALIZZATO (ex. art. 107 l.f.): ITAsset Advisory Services

AVVISO DI VENDITA AL **XI ESPERIMENTO DI GARA**

PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA **SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto dottor Massimo Borri con studio in Arezzo, Via Martiri di Civitella n. 3, nominato curatore del fallimento n. 43/2018 con sentenza n. 47 del 12/07/2018, pubblicata in data 18/07/2018,

P R E M E S S O

- che con la suindicata sentenza il Tribunale di Arezzo ha dichiarato il fallimento della società “Immobiliare F.F. s.r.l. in liquidazione”, nominando curatore fallimentare il dott. Massimo Borri;**
- che la società fallita è proprietaria di fabbricati, terreni e beni mobili dislocati in Provincia di Arezzo, nei Comuni di Bibbiena e Ortignano Raggiolo. Tutti i beni sono dettagliatamente descritti nell’elaborato valutativo redatto dallo stimatore del fallimento dott. Andrea Petreni depositato presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Arezzo ed al quale, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti e al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l’identificazione dei beni, la loro consistenza, l’esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti;**
- che la procedura ha deciso di avvalersi dell’ausiliario ITAsset Advisory Services in qualità di soggetto specializzato (ex. art. 107 l.f.) il quale ausilierà (asset management) la predetta e**



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

la platea degli interessati all'acquisto, mediante una serie di servizi utili alla migliore collocazione sul mercato degli asset mobiliari ed immobiliari ricaduti in asse fallimentare;

- che viene messo a disposizione dell'utenza (h.24 - compreso giorni festivi) recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita:

- dott. Gianluca Poggiaroni*
- mail: gianluca@itasset.it*
- cell. 338.6230816*

- che i beni oggetto della vendita potranno essere visionati anche nei giorni festivi, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato;

- che il trasferimento del bene avverrà mediante atto di compravendita a rogito di un notaio scelto dalla curatela, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;

- che la partecipazione alla procedura di gara di vendita anzidetta implica la previa consultazione nonché integrale accettazione del presente avviso di vendita, delle condizioni generali di vendita, del modello di presentazioni offerte cartacee nonché della perizia di stima sul sito internet www.itasset.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA

Martedì 14 maggio 2024 alle ore 10:00

- presso il proprio studio in Arezzo (Ar), Via Martiri di Civitella n. 3 per gli offerenti con modalità cartacea;
- all'interno del portale internet www.spazioaste.it, per gli offerenti con modalità telematica,

si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla consequenziale gara di vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista (*ex art. 22 del D.M. Giustizia n. 32/2015*) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

STABILISCE



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

- 1) **Per l'offerente telematico** (modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>)¹.

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, deve essere fatta pervenire dagli offerenti **entro le ore 13:00 del 13 maggio 2024**, in via telematica all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it>, previa registrazione, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il modulo web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione "*invia offerta*" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "*posta elettronica certificata per la vendita telematica*" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale, modulo web ministeriale "*offerta telematica*" è disponibile il "*manuale utente*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Dovrà inoltre essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste. Tenendo conto dei tempi bancari per l'accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte.

La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta; inoltre dovranno essere allegati l'avviso di vendita e le condizioni

¹**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 848.780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

generali di vendita, entrambi sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "per accettazione integrale delle condizioni ivi previste". Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione (restituita) sarà decurtata del predetto onere. Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura i cui dati sono di seguito riportati: IBAN IT37V0848914101000000379559, intestato a "fall. Immob.re F.F. S.r.l. in liq. 43/18" - con la seguente causale: Versamento Cauzione e marca da bollo - Fall. 43/18 - Tribunale Arezzo - Numero Lotto.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono irrevocabili.

- 2) Per l'offerente tradizionale (modalità di presentazione delle offerte in forma cartacea).

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, deve essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa e dei loro allegati (come di seguito indicati) presso lo studio del curatore in Arezzo (Ar), Via Martiri di Civitella n. 3, il **13 maggio 2024 dalle ore 9:00 alle ore 13:00.**

Si evidenzia inoltre, che per una maggiore flessibilità, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso curatore dott. Massimo Borri (tel. 0575/355443) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire **entro le ore 13:00** del giorno **13 maggio 2024.**

F I S S A

quale prezzo base di vendita le somme stabilite rispettivamente per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ciascun lotto.



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO 7

(Rif. perizia - lotto n. 6 Comune di Ortignano Raggiolo)

Diritto di piena proprietà su

TERRENO EDIFICABILE

nel Comune di Ortignano Raggiolo (AR), in Loc. San Piero in Frassino, Via di Vanna.

Il compendio immobiliare è situato su di un'altura ed è composto da 4 lotti di terreno edificabile catastralmente rappresentati al catasto terreni del comune di Ortignano Raggiolo al foglio 4.



I terreni che contraddistinguono i lotti edificabili facenti parte dell'area di espansione "C" denominata "Comparto C5", sono attualmente non utilizzati, in attesa di essere edificati.

Descrizione:

appezzamento di terreno edificabile (catastralmente rappresentato al foglio 4, particella 499), Seminativo classe 3 di mq 803 R.D. € 2,07 e R.A. € 1,24, individuato nel piano di lottizzazione come 'lotto 5' e facente parte del "COMPARTO C5" su cui può essere edificata una volumetria a destinazione residenziale di mc. 1.020.

Stato di occupazione:

Il compendio immobiliare attualmente è libero.

Prezzo base di vendita euro 14.900,00

ed in caso di gara, offerte in aumento non inferiori ad euro 1.000,00

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.itasset.it. Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

DETERMINA

1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad

Avviso di vendita (art. 107 Lf.) - XI esperimento di vendita

Fallimento Immobiliare F.F. s.r.l. in liquidazione - n. 43/2018



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al referente (curatore fallimentare) della procedura.

L'offerta di acquisto potrà essere presentata sia telematicamente, previa registrazione sul portale <http://pvp.giustizia.it> seguendo le indicazioni riportate e contenute nel “*manuale utente*” disponibile all'interno del portale PST Giustizia (offerente telematico), che nella tradizionale forma cartacea, presso il curatore con studio in Arezzo (Ar), Via Martiri di Civitella n. 3 (offerente tradizionale).

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al portale www.spazioaste.it, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipano comparando presso lo studio del curatore fallimentare dottor Massimo Borri sito in Arezzo, Via Martiri di Civitella n. 3.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il curatore fallimentare visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli “*offerenti telematici*” a partecipare all'asta.

Prima dell'inizio della gara il curatore fallimentare registrerà anche gli “*offerenti tradizionali*” che parteciperanno alla gara fisicamente.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il *log in* alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Il curatore fallimentare potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

La gara di vendita avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta cartacea, distinta per ciascun lotto, dovrà essere presentata esclusivamente mediante l'utilizzo e la integrale compilazione del modello di presentazione dell'offerta corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 e di tutti gli allegati (firmati e sottoscritti) in esso indicati, scaricabile dal sito www.itasset.it.

Non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Tutta la documentazione sotto elencata dovrà essere contenuta all'interno di una busta chiusa recante all'esterno esclusivamente, la dicitura:

- *Tribunale di Arezzo - Fallimento n. 43/2018 - Offerta irrevocabile di acquisto - data vendita 14 maggio 2024.*

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

Il modello di presentazione dell'offerta cartacea (scaricabile dal portale www.itasset.it) dovrà essere compilata in ogni sua parte e contenere:

- **l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base di vendita;**
- **assegno circolare intestato alla procedura a titolo di cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto (a pena di invalidità dell'offerta);**
(se l'offerente è *persona fisica*)
- **copia dell'avviso di vendita e copia delle condizioni generali di vendita (pubblicati sul sito www.itasset.it) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione “*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*”;**



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

- **copia del documento di identità (in corso di validità) dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);**
- **copia codice fiscale dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);**
- **copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare qualora l'offerente sia minorenne;**
- **copia del permesso di soggiorno qualora l'offerente sia soggetto extracomunitario; (se l'offerente è *persona giuridica*)**
- **copia dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita (pubblicati sul sito www.itasset.it) con apposizione del timbro e firma in ogni pagina e la sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con l'espressa indicazione "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*".**
- **Visura camerale aggiornata (non oltre tre mesi) e copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diversa dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.**

L'offerta cartacea di acquisto, contenente tutti questi elementi è considerata valida ed irrevocabile e consente all'offerente (tradizionale) di essere abilitato alla partecipazione della gara che si svolgerà presso lo studio del curatore fallimentare. Le offerte, a pena di invalidità, dovranno essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di vendita.

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **14 maggio 2024** a partire dalle **ore 10:00** per il primo lotto ed a seguire, i successivi lotti, presso lo studio del curatore fallimentare.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (tradizionale) partecipano comparando innanzi al curatore fallimentare il quale provvederà all'apertura delle buste. Tali offerte saranno riportate nel portale a cura del curatore fallimentare e rese visibili agli offerenti.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e, seguendo le indicazioni riportate nel “*manuale utente*” disponibile all'interno del portale stesso, risultare “*online*”. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti.

Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il curatore fallimentare non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal curatore non implica né decadenza, né aggiudicazione.

Salvo ove, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore delle vendite telematiche invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso all'offerente, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto. Ciascun offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara di cui *infra*; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. Mentre l'offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio delle credenziali di accesso dal sistema.

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.), il legale potrà intervenire sia per persona da nominare che in qualità di



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

procuratore. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire presso lo studio del curatore fallimentare non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità dell'offerta pervenuta, il curatore fallimentare procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti ed, a pena di efficacia delle offerte medesime, dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella/e offerta/e.

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta:

Ferma restando l'osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il curatore fallimentare provvederà ad aggiudicare provvisoriamente il bene all'offerente.

Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte:

Esaurito l'esame delle offerte ritenute valide, il curatore fallimentare provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso da formalizzarsi entro un minuto da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le gare sono soggette alla regola del "Time Extension" ciò significa che se il potenziale acquirente indica un'offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 60 secondi, dando così modo ai concorrenti di rilanciare.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione suaccennata le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra sarà redatto apposito verbale, che verrà.



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

Entro un congruo termine, il curatore fallimentare provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari, mentre provvederà all'immediata restituzione degli assegni circolari ai non aggiudicatari presenti fisicamente ed invierà una comunicazione agli assenti, invitandoli al ritiro degli assegni.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dal curatore del fallimento.

3 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dal curatore del fallimento. Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal curatore fallimentare quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dalla curatela del fallimento, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula davanti al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo risarcitorio, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del curatore fallimentare presso il suo studio, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al fallimento, entro il termine perentorio di 75 (settantacinque) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovranno essere versate tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, oneri di trascrizione, commissioni d'asta, voltura



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

e quant'altro occorrente), le quali saranno comunicate dal curatore fallimentare e/o dall'advisory.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento potranno anche essere effettuate a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal curatore fallimentare e/o dall'advisory.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 75 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura fallimentare a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

4 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore. La descrizione del bene è aggiornata alla data della redazione della perizia estimativa.



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate tempestivamente dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'art. 108 l.f.;

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dei beni mobili ed immobili venduti, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento, ausiliari e organi della procedura;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovrà essere correttamente sgomberato e/o smaltito a cura e a carico dell'aggiudicatario. Sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, cdu e conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, se



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

necessari saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti, che saranno comunicati dal curatore fallimentare e/o dell'advisory.

Sarà posto a carico dell'aggiudicatario il pagamento di oneri aggiuntivi, ovvero il compenso spettante al soggetto specializzato ausiliario ed individuato nella società ITAsset advisory services. La determinazione dell'importo dovuto a tale titolo dall'acquirente aggiudicatario sarà effettuata in applicazione a quanto previsto nel programma di liquidazione, ovvero verrà calcolato in misura fissa percentuale sul valore di aggiudicazione nella misura del 4% oltre iva, con un minimo forfettizzato di euro 1.600,00 oltre iva;

Il termine per il pagamento della commissione di cui sopra è fissato entro 75 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sui beni sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Si comunica che vi è la possibilità di richiedere ed ottenere, presso gli istituti di credito disponibili a tale operazione, la concessione di mutui/finanziamenti per concorrere alla presente vendita ed aggiudicarsi i beni.



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

Si precisa che la liquidazione dei beni mobili ed immobili è da intendersi effettuata alla condizione “visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trovano” e l’aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all’aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l’aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.

6 - Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Arezzo.

7 - Pubblicazione e pubblicità

Il curatore fallimentare indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità:

- pubblicità obbligatoria, ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 che ha modificato l'art. 490 c.p.c., mediante pubblica notizia inserita sul portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "*portale delle vendite pubbliche*";**
- pubblicità obbligatoria dell'avviso di vendita e della perizia di stima, su uno dei siti indicati dalla legge n. 80 del 14 maggio 2005, e successive modifiche ed elencati nella sezione “A” contenente l’elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006 ed inoltre sul sito www.itasset.it nonché su altri siti on-line scelti a discrezione dall'advisory, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita dei beni facenti parte del compendio ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.**

A V V E R T E N Z E



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

Il curatore fallimentare potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà degli organi della procedura prevista dagli artt. da 107 ss. l.f. (da esercitarsi entro 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria) ed in generale, da ogni altra norma di legge.

Il presente bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679 del 27 aprile 2016.

Maggiori informazioni a disposizione dell'utenza (h.24 - compreso giorni festivi) verranno fornite dall'advisory: cell. 338.6230816 - mail: gianluca@itasset.it

Arezzo, 19 febbraio 2024

Il curatore fallimentare

Massimo Borri

Allegati:

- **condizioni generali di vendita**
- **modello di presentazione (offerta cartacea)**

- CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA -

Le **condizioni generali di vendita** regolamentano i termini, le condizioni ed i vincoli inerenti la partecipazione alla vendita giudiziaria mediante l'ausilio dell'advisory services, nonché il funzionamento di ogni esperimento di vendita e la relativa partecipazione. Le **condizioni generali di vendita** regolano altresì il rapporto che si instaura tra la società ITAsset advisory services s.r.l.s. e l'utente al momento della sua manifestazione alla partecipazione della vendita. Le predette condizioni, di seguito elencate sono sempre valide, per qualsiasi utente, per le aste on-line (sincrona telematica, asincrona telematica, sincrona con modalità mista), off-line (tradizionali) e per le trattative private.

➤ **Art. 1 - contratto con l'utente**

1.1 Il contratto con l'utente si formalizza al momento del deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto sia mediante la compilazione e sottoscrizione del “**modello di presentazione delle offerte**” scaricabile on-line su www.itasset.it., ovvero qualora l'offerta sia telematica, mediante la sottoscrizione del modulo web ministeriale “*offerta telematica*” accessibile tramite apposita funzione “*invia offerta*” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Con il deposito dell'offerta, l'utente accetta le presenti **condizioni generali di vendita**. Il contratto con l'utente non è trasferibile.

1.2 Con la sottoscrizione del presente contratto con l'utente, la società ITAsset advisory services s.r.l.s. all'uopo autorizzata *ex art. 107 l.f.* mette a disposizione della platea di interessati all'acquisto in una serie di servizi integrati ed attività necessarie alla perfetta comprensione delle dinamiche della vendita giudiziaria, utili affinché il contesto entro cui deve maturare la determinazione degli interessati in ordine all'acquisto si avvicini sostanzialmente a quello del normale mercato immobiliare, ovvero nello specifico (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo): immediata disponibilità nella visione dei beni in vendita anche nei giorni festivi; informazioni telefoniche disponibili h-24 mediante l'utilizzo di numerazione telefonica dedicata; informazioni tecnico-legali inerenti la perfetta comprensione dei documenti a

sostegno della vendita giudiziaria, le modalità di compilazione delle offerte di acquisto cartacee, nonché di partecipazione alle gare di vendita; visualizzazione e decifrazione della documentazione valutativa peritale; sostegno tecnico informativo in caso di difformità edilizio-urbanistico-catastale rispetto allo stato di fatto degli asset in vendita; informazioni specifiche circa le spese, imposte e tassazioni inerenti all'acquisto; sostegno legale informativo in caso di occupazione dei cespiti da parte di terzi; ausilio nelle attività post-aggiudicazione al fine della predisposizione delle pratiche di compravendita. Il compenso per le operazioni sopra descritte, calcolato in percentuale sul valore di aggiudicazione, verrà determinato in conformità con quanto autorizzato dagli organi della procedura e meglio specificato al punto n. 4 dell'avviso di vendita.

Il corrispettivo, come sopra pattuito, non è da considerarsi compenso per prestazione di intermediazione non essendo quest'ultima attività esercitata.

1.3 È vietato all'utente riprodurre il sito web www.itasset.it o qualsiasi parte dello stesso o metterlo a disposizione di terzi (tramite deep-link o in altro modo), senza previa autorizzazione scritta di ITAsset.

➤ **Art. 2 - descrizione dei lotti in vendita**

2.1 Ogni lotto in vendita viene pubblicato sul portale www.itasset.it mediante una descrizione sintetica, l'ubicazione geografica, i dati catastali, il regime di proprietà, il prezzo base d'asta, il valore minimo di aumento, la data ed il luogo della vendita.

2.2 Inoltre, vengono specificati: i dati del referente ausiliario che può essere contattato (h.24- anche nei giorni festivi) per avere maggiori informazioni o visionare gli immobili. Vengono chiariti eventuali aspetti legati allo stato occupazionale, le modalità e condizioni di vendita e le modalità del saldo prezzo.

2.3 Ogni altra indicazione pubblicata sul sito è fornita a fini puramente informativi; gli eventuali interessati dovranno constatare personalmente la consistenza, la qualità, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso dei beni ed ogni elemento utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso della procedura concorsuale, esperendo sopralluoghi presso l'immobile oggetto dell'offerta e raccogliendo tutte le informazioni necessarie cosicché le offerte e le manifestazioni di interesse presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero di ITAsset advisory

services s.r.l.s. da ogni responsabilità al riguardo.

➤ **Art. 3 - sito web *www.itasset.it***

- 3.1** ITAsset advisory services s.r.l.s. declina ogni responsabilità per qualsiasi danno che possa derivare agli utenti o a terzi dall'uso del sito web *www.itasset.it*. In particolare, ITAsset non è responsabile per eventuali danni derivanti da: impossibilità di utilizzare il sito web (in qualsiasi parte) e/o qualsiasi altro guasto e/o malfunzionamento al sito; mancata corrispondenza dei lotti in vendita alle specifiche tecniche o descrizioni indicate nel sito web; informazioni non corrette, incomplete o non aggiornate contenute nel sito web; difetti nel software del sito web; uso illecito dei sistemi informatici, tra cui il sito web *www.itasset.it*, da parte di terzi.
- 3.2** ITAsset advisory services s.r.l.s. si impegna a proteggere ragionevolmente i propri sistemi contro perdite di dati e/o contro qualsiasi forma di uso illecito, attuando in merito ogni idoneo accorgimento tecnico ed organizzativo e tenendo conto, tra l'altro, dello stato della tecnologia.
- 3.3** ITAsset advisory services s.r.l.s. non è responsabile della perdita di dati, di eventuali danni a file, di accessi illeciti a computer o file, della diffusione di virus tramite il sito web, né di alcuna altra conseguenza correlata all'utilizzo del sito web medesimo.

➤ **Art. 4 - esoneri di responsabilità**

- 4.1** ITAsset advisory services s.r.l.s. non è responsabile per qualsiasi danno, perdita, costo o spesa (incluse perdite di profitto, spese legali, tasse sul valore aggiunto o equivalenti ecc.) eventualmente subite o sostenute dall'utente a causa di:
- 4.1.1** uso improprio del sito *www.itasset.it* e dei servizi da parte dell'utente;
- 4.1.2** non osservanza o incomprensione da parte dell'utente degli obblighi, delle regole e degli impegni contenuti in queste condizioni generali di vendita o nell'avviso di vendita;
- 4.1.3** violazioni commesse dall'utente tramite il sito *www.itasset.it*;
- 4.1.4** violazioni dei diritti di terzi connesse o risultanti dall'uso da parte di ITAsset advisory services delle informazioni fornite dagli utenti.

➤ **Art. 5 - efficacia delle condizioni**

- 5.1** Le disposizioni contenute nelle **condizioni generali di vendita** per le aste on-line ed off-line devono ritenersi applicabili unitamente alle norme del codice di procedura civile.

- 5.2 Se e nella misura in cui una qualsiasi disposizione delle **condizioni generali di vendita** per le aste on-line ed off-line sia nulla o venga annullata, rimangono valide e applicabili le restanti disposizioni. In tal caso ITAsset advisory services s.r.l.s. redigerà una nuova regolamentazione a sostituzione di quella nulla/annullata, la cui efficacia inizierà a decorrere dal momento della pubblicazione sul sito web www.itasset.it.
- 5.3 Qualora le disposizioni contenute nelle **condizioni generali di vendita** e quelle contenute **nell'avviso di vendita** siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nell'avviso di vendita (redatto dal curatore fallimentare) prevale su quanto stabilito nelle condizioni generali di vendita.
- 5.4 È possibile derogare alle presenti condizioni generali di vendita esclusivamente nella misura stabilita per iscritto dal rappresentante legale di ITAsset advisory services s.r.l.s.
- 5.5 La ITAsset advisory services s.r.l.s. riserva il diritto di modificare le presenti condizioni generali di vendita. Le modifiche entrano in vigore dal momento della pubblicazione sul sito www.itasset.it.
- 5.6 Tutte le eventuali controversie sorte tra utenti e ITAsset advisory services s.r.l.s. relative alle presenti condizioni d'uso saranno regolate esclusivamente dalla legge italiana.
- 5.7 Il testo italiano delle **condizioni generali di vendita** è il testo originale. Pertanto, nel caso in cui le condizioni generali di vendita vengano utilizzate in più lingue, prevale il testo italiano.
- 5.8 In caso di controversia riguardanti l'applicazione delle condizioni generali di vendita è competente il foro di Siena.

Marca da bollo

Euro 16,00

allegato all'avviso di vendita

- MODELLO PRESENTAZIONE OFFERTA CARTACEA -
OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

FALLIMENTO 43/2018

GIUDICE DELEGATO: dott. Federico Pani

CURATORE FALLIMENTARE: dott. Massimo Borri

ADVISORY: ITAsset Advisory Services

per ditta o persona giuridica

La società _____ p.iva _____ c.f. _____
sede legale in via _____, _____ () iscritta nel
registro delle imprese di _____ in persona del suo legale
rappresentante *pro tempore* sig./sig.ra: _____,
C.F. _____, residente in via _____,
(), tel. _____ e-mail pec _____.

per persona fisica

Il/la sottoscritto/a sig./sig.ra _____, nato/a a _____
(), il _____, C.F. _____, residente
in via _____, _____ (),
domiciliato/a in via _____, _____ ()
tel. _____ e-mail _____ stato civile
(se coniugato/a dichiarare il proprio il regime patrimoniale ex. legge 151/75) _____,
se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni indicare i dati anagrafici completi
del coniuge _____

oppure

L'avvocato _____ luogo e data di nascita _____ con studio in _____ del foro di _____

il quale interviene per persona da nominare¹ ai sensi degli articoli 571, 579 e 583 c.p.c.

il quale interviene in qualità di procuratore di:

per ditta o persona giuridica

Società _____ p.iva _____ c.f. _____

sede legale in via _____, _____ () iscritta nel

registro delle imprese di _____ in persona del suo legale

rappresentante *pro tempore* sig./sig.ra: _____,

C.F. _____, residente in via _____,

(), tel. _____ e-mail pec _____.

per persona fisica

Sig./sig.ra _____, nato/a a _____ (),

il _____, C.F. _____, residente in via

_____, _____ (),

domiciliato/a in via _____, _____

() tel. _____ e-mail _____ stato

civile (se coniugato/a dichiarare il proprio il regime patrimoniale ex. legge 151/75): _____,

se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni indicare i dati anagrafici completi

del coniuge _____

PRESENTA OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

per la vendita senza incanto che si terrà il giorno _____ alle ore _____

in _____ per il **lotto numero**² _____.

¹ L'avvocato _____ nel caso in cui rimanesse aggiudicatario per persona da nominare e volesse evitare la definitiva aggiudicazione a suo nome, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 579 e 583 c.p.c., si riserva di depositare in sede di gara, procura speciale notarile per persona da nominare e di rendere contestuale dichiarazione di nomina, ovvero, nei tre giorni successivi alla gara, di depositare procura speciale notarile per persona da nominare e rendere la dichiarazione di nomina.

² Il numero del lotto è individuabile **nell'avviso di vendita**.

OFFRE

la somma di euro _____ (euro _____/00)³
oltre imposte di legge, tasse, oneri di trasferimento e cancellazione gravami, spese per i servizi resi dall'advisory services e compenso del notaio rogante.

DICHIARA

- di aver preso completa ed integrale visione della relazione estimativa del Dott. Andrea Petreni, e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene oggetto di vendita, avendolo preventivamente ricognito.
- di aver preso completa visione dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni nonché le modalità ivi indicate;
- di dispensare la procedura concorsuale dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica del certificato di destinazione urbanistica e delle certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza;
- di voler ricevere tutte le comunicazioni relative e consequenziali alla predetta offerta, al seguente indirizzo e.mail _____ e di voler essere contattato al numero telefonico _____, con ampia manleva per la procedura da qualsiasi responsabilità connessa alla mancata lettura e/o ricezione delle e.mail per qualsiasi causa;
- di versare il **saldo prezzo** (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), detratto quanto già versato a titolo di cauzione, nelle mani del curatore fallimentare presso il suo studio (Arezzo - Via Martiri di Civitella n. 3), a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "cur fall. Immobiliare FF S.r.l. in liq. n. 43/2018" entro il termine di **giorni 75** (settantacinque) dalla data di aggiudicazione provvisoria;

ALLEGATI

(necessari ai fini dell'offerta)

1. **Assegno/i circolare/i non trasferibile/i** (a titolo di cauzione) di euro

_____ (_ /00)
_____ (_ /00)
_____ (_ /00)
intestato/i a "cur fall. Immobiliare FF S.r.l. in liq. n. 43/2018" per un ammontare complessivo pari al **10% del prezzo offerto**⁴;

³ Si ricorda che il prezzo offerto non potrà **essere inferiore** al prezzo base come indicato nell'avviso di vendita, pena l'invalidità dell'offerta.

(se l'offerente è *persona fisica*)

2. copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.itasset.it) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*";
3. copia del **documento di identità** (in corso di validità) dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
4. copia **codice fiscale** dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);

(se l'offerente è *persona giuridica*)

5. copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.itasset.it) con apposizione del timbro e firma in ogni pagina e la sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con l'espressa indicazione "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*".
6. **Visura camerale** aggiornata (non oltre 3 mesi) e copia del **documento di identità** di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diversa dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Luogo _____ data _____

Firma
(leggibile e per esteso)

Informativa sul trattamento dei dati personali.

I dati sopra indicati, richiesti dalle disposizioni vigenti ai fini del provvedimento per il quale sono acquisiti, sono utilizzati esclusivamente a tale scopo.

⁴ Si ricorda che l'assegno circolare a cauzione dovrà essere allegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, pena l'invalidità dell'offerta.