

TRIBUNALE DI AREZZO

Avviso di vendita

Liquidazione Giudiziale: **IDEA GIOVANE S.r.l.**

n. R.G.P.U.: **1/2022**

Giudice Delegato: **Dott. Federico Pani**

Curatori: **Avv. Caterina Rossi e Dott. Andrea Galastri**

oooooooooooo

I sottoscritti Avv. Caterina Rossi, con studio in Cortona (AR), Via IV Novembre n. 22 (tel. 0575/603022 mail rcaterina84@yahoo.it pec avvcaterinarossi@puntopec.it Cod. Fisc. RSSCRN84H43A390Z) e Dott. Andrea Galastri, con studio in Arezzo, Via Monte Falco n. 50 (tel. 0575/21865, mail andrea.galastri@gmail.com pec andrea.galastri@pec.cgn.it, Cod. Fisc. GLSNDR84L09A390K) quali Curatori della Liquidazione Giudiziale Idea Giovane S.r.l. con sede in Arezzo, Via Don Luigi Sturzo n. 43, (Codice Fiscale e Partita IVA 01454050517)

VISTA

- la Sentenza del Tribunale di Arezzo del 03.08.2022;
- l'approvazione del Programma di Liquidazione;
- l'autorizzazione alla vendita dei beni;
- la perizia tecnica di stima a firma dell'esperto stimatore Geom. Chiara Fontani del 29.05.2023 e successiva del 09.01.2025

DISPONE

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

LOTTO SETTE: Diritto di piena ed intera proprietà di complesso immobiliare in corso di costruzione costituito da n. 9 unità per complessivi mq. 3.161 sito in Foiano della Chiana, Via San Piero snc.

Il complesso immobiliare è costituito da:

“Fabbricato 1”

Trattasi di fabbricato organizzato in due piani fuori terra, un piano sottotetto ed un piano interrato che si sviluppa oltre la sagoma dei piani sovrastanti sino all'intera proiezione dell'altro edificio limitrofo (Fabbricato 2).

L'edificio ha strutture portanti verticali in cemento armato eseguite in opera (paretoni e pilastri a piano interrato, pilastri e travi ai piani superiori). I solai di interpiano sono in laterocemento e la copertura è a falde inclinate tipo a padiglione con manto di copertura in tegole di laterizio e gronde in c.a. a faccia vista. Le strutture portanti sono perimetralmente tamponate con murature in blocchi di laterizio intonacate all'estradosso.

All'interno, in corrispondenza dei vari piani fuori terra, sono presenti tramezzature in muratura di laterizio forato completamente grezzo. Tali tramezzature suddividono gli spazi interni in vari locali per i quali non essendo minimamente predisposta la parte impiantistica, non è univocamente definibile la destinazione d'uso.

Il piano interrato è raggiungibile dal resede esterno a mezzo di rampa carrabile delimitata da paretoni in c.a. a faccia vista a pavimentata con massetto in c.a. da rifinire. All'interno di detto piano non sono presenti le tramezzature di partizione degli ambienti ma solo le strutture portanti in c.a..

Il piano terra ha più accessi dal resede esterno distribuiti su vari prospetti del fabbricato.

Il piano primo è raggiungibile da scale interna in c.a. ed è altresì predisposto il cavedio per l'alloggiamento di eventuale ascensore o piattaforma elevatrice che collega tutti i piano del fabbricato fatta eccezione per il sottotetto.

Il piano soffitta, avente minor sviluppo planimetrico rispetto al sottostante, è raggiungibile a mezzo di n. 3 scale interne in muratura parzialmente da finire ed in parte abbozzate.

“Fabbricato 2”

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione costituito da un piano terra delimitato solamente dalle strutture in c.a. e dai solai di interpiano ed un piano primo solo parzialmente abbozzato dallo spicco dei pilastri. Il piano terra sovrasta il piano interrato sino all'intera proiezione dell'altro edificio come sopra descritto. Il fabbricato è completamente privo di copertura, dei tamponamenti perimetrali e delle partizioni interne.

I vari piani presenti sono collegati da rampe di scale interne in c.a. ed è altresì delineato da paretoni in c.a. il vano corsa per un eventuale futuro ascensore o piattaforma elevatrice.

Entrambi i fabbricati sopra descritti sono circondati da resede incolto, attualmente occupato da sterpaglie, delimitato da rete provvisoria di cantiere dotata di n. 2 accessi carrabili. Sono mancanti tutte le opere di sistemazione del resede quali viabilità, parcheggi, percorsi pedonali, aree verdi etc.

Entrambi i fabbricati sono privi di ogni finitura quali pavimenti, rivestimenti, intonaci, infissi interni ed esterni, impianti tecnologici quali impianti elettrici, di climatizzazione, idrici, sanitari, adduzione gas etc.

Le strutture in essere non presentano evidenti segni di cedimento e/o logoramento restando inteso che il protrarsi dello stato di abbandono non può che essere di detrimento.

Il complesso immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al Foglio 19 particella 1015:

- subalterno 5 (Categoria F/3, unità in corso di costruzione, consistenza 383 mq, piano S1)

- subalterno 6 (Categoria F/3, unità in corso di costruzione, consistenza 266 mq, piano S1)
- subalterno 7 (Categoria F/3, unità in corso di costruzione, consistenza 772 mq, piano T-S1)
- subalterno 8 (Categoria F/3, unità in corso di costruzione, consistenza 266 mq, piano T)
- subalterno 9 (Categoria F/3, unità in corso di costruzione, consistenza 292 mq, piano T)
- subalterno 16 (Categoria F/1, area urbana, consistenza 156 mq, piano T)
- subalterno 17 (Categoria F/1, area urbana, consistenza 105 mq, piano T)
- subalterno 19 (Categoria F/1, area urbana, consistenza 680 mq, piano T)
- subalterno 20 (Categoria F/1, area urbana, consistenza 238 mq, piano T)

oltre ai subalterni 11, 12 e 14 quali beni comuni non censibili (resede)

Dal punto di vista catastale sono presenti difformità sanabili, mentre dal punto di vista urbanistico ed edilizio nel “fabbricato 1” non sono rilevabili evidenti difformità facendo comunque presente che alcune quote riportate nell'ultimo titolo abilitativo non sono verificabili mancando le finiture e le sistemazioni esterne che altereranno sicuramente quanto misurato attualmente, nel “fabbricato2” non è possibile determinare o meno la conformità edilizia trattandosi di un fabbricato solo parzialmente edificato.

Infine, si fa presente che per garantire l'accesso al terreno agricolo posto all'estremità del complesso in zona sud-ovest (LOTTO 8) sarà necessario creare servitù di passo sui beni in questione presumibilmente, visti i progetti depositati, già ipotizzata in corrispondenza della strada interna di lottizzazione.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma del suddetto Geom. Chiara Fontani, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente atto.

PREZZO BASE: € **552.500,00** (Euro cinquecentocinquantaquattromila cinquecento/00)

Con possibilità di effettuare OFFERTA MINIMA per € **414.375,00** (quattrocentoquattordicimilatrecentosettantacinque/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € **5.000,00** (euro cinquemila/00)

LOTTO DIECI: Diritto di piena ed intera proprietà di immobile ad uso abitativo corredato da autorimessa posto in Comune di Foiano della Chiana, Via Duca n. 101/b.

L'abitazione si colloca a piano terra di più ampio fabbricato organizzato in 3 piani fuori terra ed uno seminterrato: si precisa che a causa della diversa altimetria del fabbricato, la porzione dove si trova l'accesso dell'appartamento orientata a nord-ovest risulta a piano primo mentre la parte esposta a sud-est risulta a piano secondo.

L'appartamento, al quale si accede a mezzo del secondo vano scala condominiale esterno coperto, risulta composto da pranzo-soggiorno con angolo cottura, camera da letto,

disimpegno, servizio igienico, terrazza accessibile dalla cucina e loggia accessibile sia dal soggiorno che dalla camera. Integra la proprietà il piano sottotetto collegato al piano sottostante a mezzo di scala interna aperta sul disimpegno succitato. Detto livello è costituito da un ampio locale, con alcune partizioni interne per lo stralcio delle parti ad altezza ridotta, ed un servizio igienico separato dotato di finestra. L'immobile è parzialmente arredato ma non risulta occupato.

Integra la proprietà una autorimessa al piano seminterrato del fabbricato condominiale: si precisa che a causa della diversa altimetria del fabbricato, la porzione orientata a nord-ovest risulta completamente interrata mentre la parte orientata a sud-est è a piano terra.

Il locale è accessibile a mezzo della viabilità condominiale esterna asfaltata e si colloca a destra della seconda scala condominiale esterna. Il garage è organizzato in un unico locale con ampia apertura frontale protetta da infisso metallico basculante.

Le pareti interne dell'appartamento sono prevalentemente costituite da muratura di laterizio intonacate e tinteggiate. Nel sottotetto alcune partizioni sono in cartongesso. In corrispondenza dei servizi igienici e dell'angolo cottura dette pareti sono parzialmente rivestite con mattonelle in ceramica di varia fattura. I pavimenti interni sono in mattonelle di ceramica. All'interno dei servizi igienici sono installate apparecchiature sanitarie in ceramica bianca, vasca al piano primo e cabina doccia nel sottotetto. Le porte interne sono in legno tamburato. Il portoncino di ingresso è in legno blindato. Le finestre ed i finestrini sono in legno di conifera con superfici trasparenti in vetro doppio. Su detti infissi sono state montate zanzariere e persiane in legno verniciate fatta eccezione per la finestra del servizio igienico a sottotetto priva di persiana. Il locale ad uso autorimessa è delimitato in parte da pareti in cemento armato ed in parte da muratura di blocchi prefabbricati entrambe tinteggiate. La pavimentazione del vano è in mattonelle di ceramica. L'infisso d'ingresso è in alluminio con sistema di apertura basculante.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro elettrico generale posto all'ingresso dell'unità; l'impianto termico è autonomo con impianto di produzione calore alimentato a metano posto in corrispondenza della terrazza esterna su apposita nicchia protetta da infisso. I terminali nell'unità sono costituiti da radiatori in alluminio con termostato ambiente posizionato nel locale soggiorno. Attualmente l'unità non ha fornitura di gas per disattivazione dell'utenza pertanto non è stato possibile appurare se la caldaia è funzionante o meno.

Per l'autorimessa la dotazione impiantistica consiste nel solo impianto di illuminazione e presa di corrente con canalizzazioni a vista sopra muro: si precisa che all'interno del locale

autorimessa in aderenza alla parete posta in destra entrando nel locale è visibile una tubazione in polipropilene di scarico delle acque provenienti presumibilmente dalle unità sovrastanti e tale tubazione costituisce servitù attiva gravante sul fondo.

L'unità immobiliare è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana, Foglio 34, particella 243, subalterno 11 (Cat. A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie 81 mq, rendita € 418,33) e subalterno 18 (Cat. C/6, classe 3, consistenza 31 mq, rendita € 116,87) oltre quali utilità comuni pro quota subalterno 23 (resede esterno, corsello carrabile e vialetto pedonale) e subalterno 3 (vano scala coperto per collegamento con piano seminterrato e piani superiori).

Dal punto di vista edilizio, urbanistico e catastale sussistono difformità sanabili e non sanabili. Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma del suddetto Geom. Chiara Fontani, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente atto.

PREZZO BASE: € 79.900,00 (Euro settantanovemilanovecento/00)

Con possibilità di effettuare **OFFERTA MINIMA** per € **59.925,00** (cinquantanovemilanovecentoventicinque/00)

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

FISSA

Per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti la data del **30 gennaio 2026 ore 11:00**, presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo e Siena (d'ora in avanti IVG) ubicati in **Arezzo, Via G. Ferraris n. 128** (tel. 0577 318111, fax 0577 318120, pec ivg.ar.si@pecgiustiziaivg.it)

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

- 1) Le offerte di acquisto, corredate di marca da bollo da 16,00 euro, redatte in unico originale ed in lingua italiana, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore Dott. Andrea Galastri, con studio in Arezzo, Via Monte Falco n. 50 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 l'indirizzo mail andrea.galastri@gmail.com;
- 2) Chiunque, tranne il soggetto sottoposto a Liquidazione, 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 notarile ovvero da avvocato per persona da nominare ex art. 579 cpc;
- 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 – R.G.P.U. 1/2022)

c – il nome dei Curatori (Avv. Caterina Rossi e Dott. Andrea Galastri)

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 sottoscritta, la quale dovrà contenere:

a - l'indicazione del numero della procedura e dello specifico lotto per cui viene fatta l'offerta;

b - il cognome, il nome, la data ed il luogo di nascita, il codice fiscale, la residenza anagrafica, lo stato civile ed un recapito telefonico del soggetto al quale andrà intestato il bene (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui il quale sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori in quanto esercenti la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare, il cui provvedimento dovrà essere allegato;

Se l'offerente agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese, all'offerta dovrà venire allegata una visura rilasciata dalla camera di commercio in data non superiore a trenta giorni precedenti 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 90**, decorrenti dall'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 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 delle imprese;

h - **assegno circolare non trasferibile** (cui è equiparato il vaglia postale non trasferibile, riconoscibile per il colore rosa) intestato come segue: **“Liquidazione Giudiziale Idea Giovane Srl”**, 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 o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che partecipa alla vendita ed effettua i rilanci.

Modalità di presentazione dell'offerta in via telematica

Formazione e trasmissione dell'offerta.

L'offerta andrà trasmessa entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

L'offerta potrà venire formulata personalmente dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica (od ente), oppure da avvocato munito di procura notarile, tramite il portale Internet <https://arezzosienaaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>, previo collegamento ed accesso gratuito al sito, cliccando sul comando *“Iscriviti alla vendita”*, selezionando il lotto di interesse e versando anticipatamente sia la cauzione, sia l'imposta di bollo.

Si avvisa che non è ammesso il deposito di più offerte telematiche per uno stesso lotto, da parte di un unico soggetto, per conto di più soggetti diversi.

Si precisa che per il deposito dell'offerta telematica l'interessato dovrà dotarsi preventivamente di firma digitale e di PEC; si raccomanda altresì di iniziare le operazioni di deposito telematico con largo anticipo rispetto al termine indicato per il deposito delle offerte.

Si avvisa che, una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o revocare l'offerta e la documentazione allegata, le quali verranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

Si avvisa, altresì, che il bonifico della cauzione dovrà venire effettuato con anticipo sufficiente a consentire che entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte (ossia entro le ore 12:00 del giorno precedente l'esperimento) il medesimo bonifico risulti accreditato sul conto corrente della procedura; in difetto dell'accredito nei termini ora precisati, la relativa offerta verrà dichiarata inammissibile.

Si suggerisce di verificare preliminarmente presso il proprio istituto bancario i tempi necessari all'accredito.

Contenuto dell'offerta e relativi allegati

L'offerta dovrà indicare tutti i dati richiesti dal modulo che verrà generato dal sito Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/> all'esito dell'iscrizione alla vendita e, comunque, quelli di seguito indicati:

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile (in caso di coniugio con indicazione anche del relativo regime patrimoniale), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante ed indicare espressamente la denominazione, l'indirizzo della sede legale, il codice fiscale/partita IVA, i dati anagrafici del predetto legale rappresentante;
- il riferimento della procedura (Tribunale di Arezzo – R.G.P.U.: 1/2022);
- i dati identificativi delle porzioni immobiliari (e dell'eventuale lotto);
- l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello del prezzo base d'asta siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché **non superiore a giorni novanta** dalla data dell'aggiudicazione provvisoria;
- l'espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
- l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di

finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;

- l'eventuale indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali connessi all'acquisto;
- la data, l'orario ed il numero di CRO (ovvero del TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente della procedura sul quale è stata accreditata la cauzione;
- l'indirizzo di posta elettronica per ricevere le comunicazioni durante lo svolgimento dell'esperimento di vendita;
- attestazione del pagamento dell'imposta di bollo in misura di euro 16,00, effettuato in via telematica per il tramite del sito Internet pst.giustizia.it;

All'offerta andranno allegati, a pena d'inammissibilità:

- copia 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 delle imprese;
- copia di eventuale altro documento dal quale risulti l'indicazione del codice fiscale del soggetto offerente;
- visura rilasciata dalla camera di commercio in data non superiore a trenta giorni precedenti al deposito dell'offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso, con estratto della Delibera dell'Organo competente;
- copia della contabile del bonifico bancario effettuato sul conto della Liquidazione Giudiziale, intestato a Liquidazione Giudiziale Idea Giovane s.r.l.

IBAN: IT 71 V 05496 14100 0000 1901 5075

per l'importo della cauzione pari ad almeno il **10% del prezzo offerto**;

Causale: "pagamento cauzione asta del ...";

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato in relazione alle modalità di compilazione dell'offerta telematica, si rinvia ai manuali operativi e ai video tutorial disponibili sul Portale delle Vendite Pubbliche, accessibile al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, da

osservarsi in modo rigoroso.

Si precisa che la compilazione dell'offerta telematica deve avvenire esclusivamente mediante l'utilizzo della piattaforma ministeriale sopra indicata, alla quale né la Curatela né il Gestore della vendita possono accedere, né possono fornire assistenza diretta.

Svolgimento delle operazioni di vendita

Nel luogo, nel giorno ed all'ora indicate in premessa i sottoscritti Curatori, prima di ogni altro adempimento, si collegheranno al sito della vendita facendo uso delle credenziali che gli saranno state previamente comunicate dal gestore della vendita.

Una volta collegatosi al sito della vendita i Curatori procederanno alla compilazione dei campi indicati dal sistema, nell'ordine ivi indicato.

Procederanno così, anzitutto, alla verifica delle offerte pervenute, sia in via telematica, sia in via cartacea ed all'annotazione di queste ultime sul sito, previa apertura delle buste e verifica del contenuto delle medesime.

Si precisa che l'offerta presentata è irrevocabile e che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia (o, in caso di offerta telematica, non si colleghi al sito della vendita) nel giorno ed all'ora fissate per l'esperimento.

Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso, la medesima verrà accolta;
- se l'offerta è inferiore all'ammontare del prezzo base d'asta, la medesima non verrà accolta.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide i sottoscritti Curatori procederanno, sulla base dell'offerta più alta, a gara telematica mista, alla quale potranno partecipare sia gli offerenti fisici, sia quelli telematici, con rilanci non inferiori all'ammontare minimo indicato in premessa e con tempo massimo per ciascun rilancio di sessanta secondi.

Si raccomanda agli offerenti telematici di non attendere gli ultimi secondi prima di formulare da remoto l'eventuale rilancio, in quanto il sistema richiede loro di inserire l'ammontare del rilancio e durante l'inserimento di tali dati il tempo continua a correre.

L'immobile verrà aggiudicato provvisoriamente all'offerente che avrà formulato l'offerta in aumento più alta, senza che a tale offerta ne sia seguita un'altra nel termine di sessanta secondi.

Qualora, invece, durante la gara nessun offerente formulasse rilanci e l'ammontare delle offerte pervenute risultasse identico per tutte, i sottoscritti Curatori aggiudicheranno provvisoriamente il bene secondo i seguenti criteri ossia, nell'ordine:

- 1) a colui che abbia depositato la somma di maggior ammontare, a titolo di cauzione;

- 2) a parità di cauzioni, a colui che abbia indicato il termine più breve per il saldo del prezzo;
- 3) a parità di cauzioni e di termini indicati per il saldo del prezzo, a colui che abbia depositato per primo l'offerta.

All'esito della gara, le cauzioni allegate alle buste contenenti le offerte fisiche verranno immediatamente restituite agli offerenti non aggiudicatari presenti in aula, mentre le somme accreditate sul conto della procedura, sempre a titolo di cauzione, da parte degli offerenti telematici verranno riaccreditate agli offerenti stessi, non aggiudicatari, a cura dei sottoscritti Curatori, al netto di quanto versato a titolo di imposta di bollo (che resterà acquisito definitivamente allo Stato), nonché delle eventuali spese bancarie.

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto ad effettuare la *electio amici* nei termini e con le modalità previste dall'art. 583 c.p.c.

Si precisa che non saranno ritenute efficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori all'ammontare del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dal sottoscritto Curatore sulla scorta del *file* in formato .doc che verrà generato dal sito della vendita al termine delle operazioni e che, una volta chiuso, verrà salvato in formato .pdf a cura dello stesso delegato per il deposito in PCT.

Si avvisa che in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia, ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore, il quale a sua volta ne darà comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso, le offerte dovranno essere effettuate necessariamente e soltanto in modalità cartacea; ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di PEC del mittente. In questo caso, tuttavia, l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio della precitata ricevuta.

Si avvisa che, in ogni caso, i problemi di connessione dell'offerente telematico non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della vendita.

Si avvisa, da ultimo, che ove risultasse comunque impossibile svolgere la vendita, i

sottoscritti Curatori ne daranno immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice Delegato) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

L'offerta vincitrice verrà sottoposta agli organi della procedura per ottenere la sua definitiva accettazione e l'autorizzazione alla conclusione del contratto di compravendita.

Ai sensi dell'art. 217 CCII, il Giudice Delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori (laddove costituito) o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori (laddove costituito), potrà 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. 216, co. 9, CCII, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore rispetto a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Pagamento del saldo prezzo e conclusione del contratto di compravendita

L'aggiudicatario dovrà farsi carico di tutti gli oneri, imposte, tasse, IVA se dovuta, APE se necessario e spese comunque connessi all'aggiudicazione, spese notarili incluse.

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, i Curatori ne daranno 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 dai Curatori, fra i quali è compreso il compenso per le attività ausiliarie di assistenza alla liquidazione, (che dovrà essere corrisposto direttamente all'ausiliario), 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 fallimentare da consegnare ai Curatori entro il termine stabilito oppure tramite bonifico bancario sul conto della procedura sopra indicato, con indicazione specifica del nome del provvisorio aggiudicatario e del lotto.

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 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, i Curatori convocheranno l'aggiudicatario per la conclusione del contratto di compravendita dinanzi al Notaio scelto dai Curatori stessi; il contratto avrà ad oggetto il trasferimento immediato della proprietà dell'immobile per cui è stata presentata offerta.

I Curatori, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, nel caso in cui gli immobili oggetto di alienazione non fossero liberi da gravami, faranno istanza al Giudice Delegato affinché proceda, ai sensi dell'art. 217, co. 2, CCII, alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

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 dell'immobile è aggiornato 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 invariati 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 e/o 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), direttamente via e-mail presso la casella di posta elettronica 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, lì 17/11/2025

I CURATORI

Avv. Caterina Rossi

Dott. Andrea Galastri

