



TRIBUNALE DI AREZZO

Ufficio Procedure Concorsuali

Concordato Preventivo ‘Meta Apparel S.r.l. in Liquidazione’

n. 11/2011 r.c.p.

Giudice Delegato Dott. Federico Pani

Commissari Giudiziali: Dott. Giovanni Grazzini e Dott.ssa Orietta Baroni

Liquidatori Giudiziali: Avv. Monica Bracci e Dott. Giuseppe Bruschi

*

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA RECANTE

INVITO

ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE IRREVOCABILI
MIGLIORATIVE DI ACQUISTO DI PORZIONE DI FABBRICATO AD
USO PRODUTTIVO SITO IN AREZZO, VIA GALVANI N. 28/A
COMPRESO NELL’ATTIVO CONCORDATARIO

*

I sottoscritti Dott. Giuseppe Bruschi iscritto all’Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Arezzo, con Studio in Arezzo, via Campo Di Marte civico n. 20 (**Telefono 0575.902501 – Mobile 346.1821574**) ed Avv. Monica Bracci, iscritta all’Ordine degli Avvocati di Arezzo, con Studio in Arezzo, Via Ubaldo Pasqui n. 48 (**Telefono 0575.1482263 – Mobile 347.4980948**), nella propria qualità di Liquidatori Giudiziali del Concordato Preventivo rubricato al n.11/2011 del Tribunale di Arezzo afferente la società ‘Meta Apparel S.r.l. in Liquidazione’ con sede legale in Arezzo, Via Campo Di Marte n. 20 (Codice Fiscale, Partita IVA e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese della Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Arezzo-Siena 01160560510; Numero REA: AR-87148

Dato atto che:

- nel Supplemento al Programma di Liquidazione depositato nel fascicolo d’ufficio della procedura concorsuale ed avente a specifico oggetto la liquidazione dell’immobile compreso nell’attivo concordatario, sito in Arezzo, Via Galvani n. 28/A, risulta prevista la facoltà, da parte dell’Ufficio di Liquidazione, di indire una procedura di alienazione competitiva mediante invito alla presentazione di offerte irrevocabili migliorative per l’ipotesi di ricezione di offerte di acquisto irrevocabili durante il tempo occorrente per la



pubblicazione degli esperimenti di vendita senza incanto secondo le modalità e le condizioni ivi indicate;

- in data 24.07.2025 è stata recapitata all'Ufficio di Liquidazione una manifestazione di interesse all'acquisto dell'immobile compreso nell'attivo concordatario che è stata preventivamente sottoposta al parere dei Commissari Giudiziali e del Comitato dei Creditori al fine di ottenere l'assenso all'avvio della procedura di aggiudicazione per la ricerca di offerte concorrenti, previa sua conversione in offerta irrevocabile di acquisto garantita dal versamento di cauzione in favore della procedura concorsuale;

- gli Organi della Procedura, con comunicazioni del 07.08.2025 quanto ai Commissari Giudiziali e del 29.08.2025/03.09.2025/12.09.2025 quanto ai Componenti del Comitato dei Creditori, hanno reso il proprio parere favorevole all'avvio della procedura competitiva diretta alla raccolta di offerte concorrenti migliorative, sempre subordinatamente alla conversione in offerta irrevocabile cauzionata della manifestazione di interesse ricevuta;

- in data 24.09.2025 l'Ufficio di Liquidazione ha ricevuto, dal soggetto dichiaratosi interessato all'acquisto, l'offerta irrevocabile di acquisto cauzionata dal versamento di cauzione pari al 10% del prezzo offerto (di seguito '**offerta originaria**' o '**offerente originario**');

- la pubblicazione del presente avviso assolve allo scopo di dare corso alla raccolta di offerte concorrenti migliorative rispetto a quella già pervenuta, intendendosi tali le offerte formulate per un corrispettivo superiore rispetto a quello indicato nell'offerta originaria;

quanto premesso, i sottoscritti nella qualità surriferita

INVITANO

chiunque ne fosse interessato alla presentazione di **offerte irrevocabili migliorative di acquisto del bene immobile** compreso nell'attivo concordatario, di seguito descritto *sub* '**Lotto Unico**';

FISSANO

► **la somma di euro 550.000,00** (cinquecentocinquantamila virgola zero zero) oltre oneri fiscali di legge, **quale prezzo base su cui dovranno essere formulate le offerte irrevocabili migliorative** di acquisto del bene immobile compreso in '**Lotto Unico**';

► **la somma di euro 50.000,00** (cinquantamila virgola zero zero) **quale rilancio minimo** da indicarsi, a pena di inefficacia, **nelle offerte irrevocabili di acquisto migliorative**



rispetto al prezzo base suindicato e, pertanto, la somma di euro 600,000,00 (seicentomila virgola zero zero) quale importo minimo del prezzo di acquisto da indicarsi, a pena di inefficacia, nelle offerte migliorative;

► la somma di euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) quale rilancio minimo in caso di gara d'asta tra più offerenti.

AVVISANO

che il giorno 17 Febbraio 2026, alle ore 16,00, in Arezzo, Via Ubaldo Pasqui n. 48, presso lo Studio dell'Avv. Monica Bracci, i Liquidatori Giudiziali procederanno all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte irrevocabili migliorative pervenute per l'acquisto del bene immobile appresso descritto, cui farà seguito lo svolgimento della procedura competitiva alle condizioni e modalità appresso specificate.

STABILISCONO

che le offerte di acquisto migliorative dovranno essere depositate presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale Avv. Monica Bracci, situato in Arezzo, Via Ubaldo Pasqui n. 48, entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 16 Febbraio 2026

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

OGGETTO DELL'INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO MIGLIORATIVE

'LOTTO UNICO'

In Arezzo, Via Luigi Galvani n. 28/A, ampia porzione di fabbricato ad uso produttivo commerciale situata in posizione strategica, con affaccio su raccordo autostradale.





In Comune di Arezzo, Via Luigi Galvani n. 28/A, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su unità immobiliare ad uso produttivo/commerciale dislocata al piano seminterrato ed al piano primo di più ampio fabbricato, corredata da resede ad uso comune e dai proporzionali diritti di comproprietà sulle ulteriori parti ad uso comune ed indivisibile dell'edificio di cui l'unità immobiliare è parte.

Trattasi, in particolare, di porzione immobiliare ad uso produttivo/commerciale occupante l'intero piano seminterrato e circa la metà del piano primo di fabbricato di maggior consistenza situato nella immediata periferia della città, tra il raccordo autostradale e Via Luigi Galvani, all'interno dell'area produttiva/commerciale denominata 'Pratacci'.

L'immobile, dislocato su due livelli tra loro collegati internamente da un vano scala e da un impianto di ascensore/montacarichi, è così costituito: ampia superficie suddivisa in locali ad uso magazzino, zona adibita a carico e scarico delle merci, locale archivio, cabina elettrica e quattro servizi igienici al piano seminterrato, cui si accede mediante porta carrabile situata sul lato nord dell'immobile e mediante accesso secondario situato sul lato ovest dell'edificio, con l'integrazione di un vano scala per uscita di emergenza ubicata a sud del fabbricato; due vani ingresso, due sale d'attesa, sei vani ufficio, una sala operativa/uffici/deposito campionari, cinque sale campionari, due disimpegni, due vani uso archivio, un ripostiglio, sei locali bagno e un magazzino al piano primo, avente accesso da scala esterna a doppia rampa collocata sul lato ovest del fabbricato. La



superficie complessiva del piano seminterrato è di circa 3.000,00 mq. mentre quella del piano primo/rialzato è pari a circa 1.620,00 mq.

La pavimentazione del piano seminterrato è realizzata con mattonelle in ceramica, le pareti sono parzialmente intonacate e tinteggiate, le porte e le finestre sono in metallo. Le finiture del piano primo sono costituite da pavimentazione galleggiante e in mattonelle di ceramica con controsoffittatura in lastre di fibra minerale; gli infissi esterni sono in metallo mentre le porte interne sono in parte in metallo ed in parte in legno tamburato.

Sono altresì comprese nella presente vendita, tutte le parti ad uso comune e separatamente inalienabili del complesso immobiliare di cui il bene sopra descritto è parte e come tali ritenute per legge, uso, consuetudine, struttura, funzione, regolamento di condominio e titolo di provenienza e con la precisazione che tra dette parti ad uso comune sono comprese, tra le altre, l'ampio resede asfaltato circostante l'intero complesso e la centrale termica seminterrata censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, Sezione A, Foglio 104, Particella 217, Subalterno 3 quali Beni Comuni Non Censibili ai Subalterni 7 ed 8 della medesima Particella 217 del Foglio 104 del Catasto Fabbricati.

La presente vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, ragioni, oneri e pesi presenti e/o futuri, vincoli e servitù attive e/o passive se ed in quanto apparenti o legalmente costituite.

Il bene è catastalmente censito come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, Sezione Urbana A, Foglio 104 =====

= Particella 217, Subalterno 8, Zona Censuaria 2, Via Luigi Galvani n.28, Piano S1-1, Categoria D/8, Rendita Catastale Euro 37.422,00 [Dati derivanti da Variazione del 24.02.2020 Protocollo n. AR0012598 in atti dal 25.02.2020, corretta rappresentazione grafica];

= Particella 217, Subalterno 3, Via Luigi Galvani snc, Piano S1 -T, Bene Comune Non Censibile [resede e centrale termica ad uso comune dell'intero complesso].

PROVENIENZA:

La proprietà dei beni subastati è pervenuta alla società in concordato con scrittura privata n.13871 di Repertorio in data 29 Aprile 2015, recante compravendita di immobile condotto in locazione finanziaria a seguito di esercizio di opzione di riscatto, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Pieraccini Dottor Giacomo di Arezzo, registrata in Arezzo in data 07 Maggio 2015 al n. 2865 Serie 1T, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di



Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 07 Maggio 2015 al n. 5885 di Registro Generale ed al n. 4432 di Registro Particolare.

EDILIZIA ED URBANISTICA:

Dalla Perizia datata 20.01.2012 redatta dall'esperto Geometra Tommaso Franceschini di Arezzo e dalla successiva Relazione Tecnico Integrativa in data 08.04.2020 redatta dall'Esperto Architetto Alessandro Stocchi iscritto al n. 487 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo dell'elaborato peritale di aggiornamento, risultano i seguenti dati.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto della presente vendita è parte, è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 597 rilasciata dal Sindaco del Comune di Arezzo in data 12.08.1971 [Pratica Edilizia n. 887/1971], cui hanno fatto seguito le seguenti ulteriori pratiche edilizie presentate e titoli amministrativi rilasciati presso detta autorità comunale:

- Istanza in data 21.10.1972 avente ad oggetto domanda di permesso per l'installazione di insegna bifacciale sul retro dell'edificio [*Pratica Edilizia n. 1263/1972*], cui ha fatto seguito richiesta di chiarimenti ed integrazione documentale da parte dell'autorità comunale in data 23.11.1972. Non risulta rinvenuta la autorizzazione amministrativa oggetto di domanda;
- Istanza in data 18.01.1972 avente ad oggetto variante al progetto di cui alla Licenza Edilizia di Costruzione Edilizia n. 597 del 12.08.1971 [*Pratica Edilizia n. 89/1972*]. Con provvedimento del 25.02.1972 n. 2011 di Protocollo è stata negata l'autorizzazione richiesta per violazione dell'art. 102 del Regolamento di Igiene non essendo stata ritenuta indispensabile l'ubicazione al piano interrato dell'appartamento destinato al custode dello stabilimento;
- Istanza in data 27.05.1972 avente ad oggetto variante al progetto di cui alla Licenza Edilizia di Costruzione Edilizia n. 597 del 12.08.1971 conseguente al provvedimento di diniego di cui al punto che precede [*Pratica Edilizia 654/1972*], cui ha fatto seguito parere favorevole condizionato a deliberazione dell'Ufficio Legale in merito alla ubicazione del camino per lo smaltimento dei fumi della caldaia interrata. Non risulta rinvenuta la deliberazione richiesta all'Ufficio competente;
- Istanza in data 15.07.1972 avente ad oggetto Varianti in corso d'opera al progetto di cui alla Licenza Edilizia di Costruzione Edilizia n. 597 del 12.08.1971 [*Pratica*



- Edilizia n. 915/1972*], cui ha fatto seguito Licenza di Costruzione Edilizia per Varianti in corso d'opera n. 517 del 18.08.1972;
- Autorizzazione di abitabilità ad uso commerciale n. 12224 rilasciata dal Sindaco del Comune di Arezzo in data 12.01.1974;
 - Autorizzazione di abitabilità ad uso di civile abitazione n. 12225 rilasciata dal Sindaco del Comune di Arezzo in data 12.01.1974;
 - Autorizzazione di abitabilità ad uso commerciale n. 18485 rilasciata dal Sindaco del Comune di Arezzo in data 12.02.1993, in sostituzione dell'Autorizzazione di abitabilità n. 12225 del 12.01.1974 recante erronea indicazione dell'ubicazione e dell'uso dei piani dell'edificio;
 - Istanza in data 08.04.1986 [*Pratica Edilizia n. 1801/1986*] avente ad oggetto la edificazione di una scala antincendio, cui ha fatto seguito Autorizzazione Edilizia n. 1053 del 29.07.1987;
 - Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985, in data 10.06.1993, avente ad oggetto la realizzazione di alcune opere interne al piano seminterrato ed al piano primo dell'edificio [*Pratica Edilizia n. 1940/1993*];
 - Istanza in data 30.11.1994 avente ad oggetto il rilascio di Concessione edilizia per ristrutturazione parziale del fabbricato e realizzazione di ulteriori unità produttive autonome [*Pratica Edilizia n.3232/1994*]. Non è stato reperito il documento che attesti il rilascio della Concessione richiesta;
 - Comunicazione ai sensi dell'art.8 comma 7 lettera h) del Decreto Legge 498/1995 in data 12.01.1996 avente ad oggetto divisione dell'intero edificio mediante assegnazione ad ogni proprietario di una porzione dello stesso con linea di divisione ipotetica, necessaria solo ai fini di una individuazione catastale [*Pratica Edilizia n. 104/1996*];
 - Denuncia di inizio Attività n. 069285 di Protocollo in data 14.06.2005 [*Pratica Edilizia n. 2112/2005*], avente ad oggetto ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 79 comma 2 lett.d) della Legge Regionale 01/2005;
 - Denuncia di inizio Attività n. 0125028 di Protocollo in data 25.10.2005 [*Pratica Edilizia n. 3778/2005*], avente ad oggetto opere di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 79 comma 2 lettera b) della Legge Regionale 01/2005, consistenti nella realizzazione di una cabina elettrica nel resede del fabbricato e nel conseguente rifacimento di una piccola porzione della recinzione;



- Denuncia di inizio Attività n. 0144333 di Protocollo in data 06.12.2005 [*Pratica Edilizia n. 4357/2005*], avente ad oggetto ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 79 comma 2 lettera d) della Legge Regionale 01/2005, consistente nella realizzazione di una zona adibita ad uffici al piano primo del fabbricato, nella realizzazione di due scale esterne di accesso, nella realizzazione di partizioni interne mediante pareti di cartongesso, nella realizzazione di pavimento galleggiante per il passaggio di impianti e nell'apertura di finestre sul prospetto laterale. Alla Denuncia di Inizio Attività ha fatto seguito Deposito di Variante in corso d'opera, n. 0122403 di Protocollo in data 14.10.2008 [*Pratica Edilizia n. 3839/2008*], avente ad oggetto modifiche rappresentate da diversa distribuzione dei tramezzi interni a piano primo, dalla sostituzione e diverso dimensionamento degli infissi esterni, dalla modifica alla scala di accesso e dalla realizzazione di tramezzi al piano interrato. In data 11.02.2020 la Pratica Edilizia 4357/2005 [e successiva Variante di cui alla Pratica Edilizia 3839/2008] è stata resa oggetto di aggiornamento mediante "*Integrazione/Sostituzione di Elaborati per corretta rappresentazione grafica*" conseguenti all'erronea rappresentazione, nella pianta di piano primo e nel prospetto esterno, di una scala esterna di collegamento tra il piazzale di piano terra ed il piano primo;
- Denuncia di inizio Attività n. 0052957 di Protocollo in data 23.04.2010 [*Pratica Edilizia n. 1386/2010*], avente ad oggetto opere di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 79 comma 2 lettera b) della Legge Regionale 01/2005, consistenti nella sostituzione, nel prospetto posteriore, di infisso in ferro verniciato e vetro a parete esistente;
- Denuncia di inizio Attività n. 0124116 di Protocollo in data 28.10.2010 [*Pratica Edilizia n. 3973/2010*], avente ad oggetto opere di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 79 comma 2 lettera b) della Legge Regionale 01/2005, consistenti nella realizzazione di una scala esterna in ferro e di apertura per l'accesso alla stessa;
- Denuncia di inizio Attività n. 0129261 di Protocollo in data 12.11.2010 [*Pratica Edilizia n. 4195/2010*], avente ad oggetto ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 79 comma 2 lettera d) della Legge Regionale 01/2005, consistente nella realizzazione di una scala esterna in ferro e di apertura per l'accesso alla stessa;



Con Delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 26 giugno 2019 è stata adottata la variante generale al Piano Strutturale ed adottato il nuovo Piano Operativo del Comune di Arezzo ai sensi della L.R. Toscana n. 65/2014.

Classificazione dell'immobile nel Regolamento Urbanistico: - Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema della produzione - sottosistema P2 produttivo commerciale; - Zone territoriali omogenee: D zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali; - Tipologie insediative: r (tessuti produttivi).

Classificazione dell'immobile nelle NTA del Piano Operativo: - Ambiti a media trasformabilità della produzione (art. 33).

Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'Elaborato peritale integrativo e di aggiornamento redatto dall'esperto Architetto Alessandro Stocchi, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti.

IMPIANTI:

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaie ubicate all'interno della centrale termica ad uso comune dell'intero complesso allocata nel resede circostante l'edificio. All'interno della struttura sono installati termoconvettori ed elementi radianti.

L'impianto elettrico è posizionato in parte sottotraccia, in parte a vista su canalette esterne e in parte sopra le lastre in fibra minerale del controsoffitto.

Tutti gli impianti necessitano di verifiche di funzionalità e di conformità con la vigente normativa da parte di tecnici specializzati.

A tale riguardo, in ogni caso, si dà atto che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in materia di impianti e che, pertanto sarà onere dell'acquirente dotarsi della certificazione tecnico/amministrativa normativamente prevista.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE COMPETITIVA

1. Termine di presentazione, contenuto e requisiti di efficacia delle offerte irrevocabili migliorative di acquisto.

1.1. Le offerte irrevocabili migliorative di acquisto del bene immobile oggetto del presente avviso, corredate di marca da bollo da euro 16,00, redatte in un unico originale, in lingua italiana e contenute in busta chiusa, dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico ai nn. 0575.1482263- 347.4980948 (Avv. Monica Bracci) o ai



nn. 0575.902501 346.1821574 (Dott. Giuseppe Bruschi) presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale Avv. Monica Bracci, sito in Arezzo Via Ubaldo Pasqui n. 48, **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno precedente la data stabilita per il loro esame (e, pertanto, entro le ore 13,00 del giorno 16 Febbraio 2026)**, esclusi il Sabato ed i giorni festivi.

1.2. All'atto del deposito dell'offerta il Liquidatore Giudiziale, o la persona da questi designata, provvederà a siglare la busta e ad annotarvi, previa identificazione, il nome di colui che provvede materialmente al deposito dell'offerta, la data e l'ora di consegna.

1.3. L'offerta dovrà essere espressamente qualificata come irrevocabile e dovrà contenere:

1.3.a) l'indicazione del numero e dell'anno identificativo della procedura concorsuale (Concordato Preventivo n. 11/2011) e del Tribunale presso il quale è pendente la procedura (Tribunale di Arezzo);

1.3.b) i dati anagrafici completi del soggetto offerente e segnatamente:

- in caso di offerente persona fisica: nome e cognome, data di nascita, indirizzo di residenza (o se diverso indirizzo di domicilio), Codice Fiscale (e Partita IVA se l'offerta viene presentata nell'esercizio di impresa o di professione), stato civile, **indirizzo valido e funzionante di posta elettronica certificata del soggetto offerente** nonché recapito telefonico a cui l'offerente intende ricevere le comunicazioni relative alla procedura di aggiudicazione; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- in caso di offerente persona giuridica: denominazione, sede legale, Codice Fiscale, Partita IVA, i dati anagrafici completi (nome e cognome, data di nascita, indirizzo di residenza, Codice Fiscale) del legale rappresentante della persona giuridica offerente, **indirizzo valido e funzionante di posta elettronica certificata della persona giuridica offerente;**

- la sottoscrizione dell'offerente o degli offerenti (in caso di offerente/futuro cessionario persona fisica) o del legale rappresentante munito del potere di formulare l'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa in nome, in vece e per conto della persona giuridica offerente;

1.3.c) la descrizione del bene per il quale l'offerta irrevocabile viene formulata con contestuale dichiarazione di avere piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detto bene si trova;



1.3.d) l'indicazione del prezzo offerto che, in ogni caso, **a pena di inefficacia dell'offerta**, dovrà risultare pari (o superiore) al prezzo base dell'offerta originaria aumentato del rilancio minimo come sopra stabilito e, pertanto almeno pari (o superiore) ad euro 600,000,00 (seicentomila virgola zero zero);

1.3.e) l'indicazione del termine entro cui l'offerente intende provvedere al pagamento del saldo prezzo (nonché degli oneri fiscali e delle spese necessarie al trasferimento), con l'avvertimento che, in caso di omessa indicazione o di indicazione di un termine superiore, **il termine massimo e perentorio** per il versamento del saldo prezzo comprensivo di oneri fiscali e delle spese di trasferimento **sarà comunque considerato quello di giorni 90 (novanta) decorrenti dalla data dell'aggiudicazione definitiva**; a tale riguardo si dà comunque atto che l'indicazione del minor termine per l'adempimento del saldo del prezzo di aggiudicazione non costituirà criterio di determinazione nella scelta della offerta vincitrice, rappresentando, all'uopo, criterio esclusivo quello del prezzo più alto;

1.3.f) **la dichiarazione** di presentare l'offerta e di accettare di acquistare la titolarità del bene immobile per il quale la stessa risulta formulata senza riserva alcuna, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova e si troverà al momento del trasferimento e di esonerare la Società cedente così come la procedura concordataria ed i suoi Organi da ogni e qualsivoglia responsabilità, con rinuncia ad ogni pretesa e/o eccezione e/o contestazione e/o azione risarcitoria e/o restitutoria e/o di riduzione prezzo e/o rivalsa in ordine, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, ad eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile per il quale l'offerta risulta formulata, con assunzione a proprio carico di qualsivoglia rischio o pregiudizio al riguardo;

1.3.g) **la dichiarazione** di accettare senza riserva alcuna i termini e le condizioni indicati nel presente avviso di vendita;

1.3.h) **la dichiarazione** circa la consapevolezza e l'accettazione della permanenza della irrevocabilità dell'offerta per tutto il tempo occorrente per l'esaurimento della procedura competitiva e, in caso di aggiudicazione, in via definitiva;

1.4. All'offerta irrevocabile migliorativa dovranno essere allegati:

1.4.a) fotocopia del documento d'identità e del tesserino del codice fiscale di colui che sottoscrive l'offerta di acquisto ed, in caso di offerente persona giuridica, visura ordinaria C.C.I.A.A. estratta in data non anteriore ad un mese dalla data di presentazione dell'offerta nonché copia della documentazione (delibera assembleare, atto costitutivo, statuto)



comprovante la legittimazione ed i poteri di procedere all'acquisto, da parte di colui che sottoscrive l'offerta, in nome, in vece e per conto della persona giuridica offerente;

1.4.b) **a pena di inefficacia dell'offerta, copia della contabile del bonifico attestante l'intervenuto versamento, da parte dell'offerente, dell'importo minimo pari ad almeno il 10% del prezzo indicato nell'offerta irrevocabile migliorativa, a titolo di cauzione, da effettuarsi nel conto corrente** della procedura concorsuale intestato a *'Meta Apparel S.r.l. in liquidazione e concordato preventivo'* acceso, all'ordine dei sottoscritti Liquidatori Giudiziali, presso **“Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo – S.C (in breve ‘Banca Tema’), Codice Iban IT83 B088 5114 1000 0000 0362518, Codice Bic ICRAITRRNN0, con la seguente causale: “C.P. 11/2011 Meta Apparel cauzione offerta immobile Via Galvani n. 28/A, Arezzo”**

L'importo dovuto a titolo di cauzione, **dovrà risultare accreditato nel conto corrente della procedura concorsuale entro il giorno precedente la data stabilita per l'esame delle offerte.** La somma versata a titolo di cauzione, in caso di aggiudicazione in favore dell'offerente, verrà incamerata dalla procedura concorsuale, a titolo di multa, per l'ipotesi in cui questi non provveda al pagamento del saldo del prezzo di acquisto del bene immobile entro il termine indicato nell'offerta o, in caso di omessa indicazione, entro il termine massimo perentorio previsto sub 1.3.e) così come per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario, richiestone dagli Organi della procedura concorsuale, non addivenga alla stipulazione del contratto di compravendita od ometta di compiere qualsivoglia atto, contratto, formalità o pagamento anche fiscale prodromico e/o conseguente, necessario alla conclusione del contratto di trasferimento dell'immobile aggiudicato;

1.4.c) copia del presente bando di vendita **sottoscritto in ogni sua pagina** dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante dell'offerente persona giuridica, **unitamente alla seguente menzione** *“Per presa visione, conoscenza ed integrale accettazione di quanto prescritto, descritto e contenuto”*.

Non saranno ritenute valide offerte sottoposte a termine o a condizioni di qualsivoglia genere o natura oppure recanti l'indicazione di modalità o di condizioni di svolgimento della procedura di aggiudicazione e del trasferimento dell'immobile in senso difforme, in tutto o in parte, da quelle tassativamente prescritte nel presente bando.

2. Modalità di svolgimento della procedura di aggiudicazione competitiva.



Scaduto il termine come sopra previsto per il deposito delle offerte irrevocabili migliorative, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso, i Liquidatori Giudiziali provvederanno all'apertura della busta o delle buste pervenute.

► Per l'ipotesi in cui entro la data e l'ora sopra indicati non siano pervenute offerte di acquisto migliorative rispetto all'offerta originaria ricevuta anteriormente alla pubblicazione del presente avviso [o per l'ipotesi in cui la/e eventuale/i offerta/e migliorativa/e pervenuta/e sia/siano da ritenere invalida/e o inefficace/i], l'Ufficio di Liquidazione provvederà ad individuare la suddetta quale offerta vincitrice. La cauzione versata dall'offerente aggiudicatario sarà trattenuta dai Liquidatori Giudiziali. Delle operazioni di aggiudicazione verrà redatto processo verbale. Degli esiti della aggiudicazione verrà notiziato l'offerente aggiudicatario [nonché gli eventuali offerenti le cui offerte siano state accertate inammissibili o inefficaci], a mezzo di posta elettronica certificata; il verbale di aggiudicazione, unitamente alla restante documentazione afferente la procedura esperita, sarà trasmesso ai Commissari Giudiziali, al Comitato dei Creditori ed offerto in comunicazione al Giudice Delegato, mediante deposito nel fascicolo d'ufficio della procedura concorsuale.

Ciascuna offerta validamente presentata è irrevocabile sino all'esaurimento della procedura competitiva e, in caso di aggiudicazione del bene, in via definitiva. Tuttavia, l'individuazione quale offerta vincitrice da parte dell'Ufficio di Liquidazione non dà necessariamente diritto al trasferimento del bene atteso che è in facoltà del Giudice Delegato, su istanza del Comitato dei Creditori, sospendere l'aggiudicazione ovvero non autorizzare o interrompere e/o impedire il perfezionamento del trasferimento del bene immobile aggiudicato, in presenza di giustificati motivi. In tal caso i Liquidatori Giudiziali provvederanno a comunicare per iscritto all'offerente la pronuncia del provvedimento di sospensione e/o di non autorizzazione e/o di interruzione delle operazioni di vendita ed a restituirgli la somma trattenuta a titolo di cauzione.

► Per l'ipotesi in cui entro la data e l'ora indicati nel presente bando siano pervenute una o più offerte di acquisto migliorative rispetto all'offerta originaria ricevuta anteriormente alla pubblicazione del presente avviso, i Liquidatori Giudiziali procederanno alla apertura dei plichi pervenuti ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza e della completezza della compilazione delle offerte ed, a pena di inefficacia delle stesse, della indicazione del prezzo per un importo pari (o superiore) al prezzo base dell'offerta originaria aumentato del rilancio minimo come sopra stabilito e, pertanto almeno pari o



superiore ad euro 600,000,00 (seicentomila virgola zero zero) nonchè della allegazione della documentazione comprovante il tempestivo accredito dell'importo minimo, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo indicato in ciascuna delle offerte migliorative. Delle operazioni di apertura dei plichi e di verifica della regolarità e della ammissibilità dell'offerta o delle offerte migliorative pervenute verrà redatto processo verbale.

Esaurito l'esame delle offerte pervenute, l'Ufficio di Liquidazione provvederà a fissare la gara d'asta tra le offerte ritenute valide, da effettuarsi a partire dal prezzo indicato nell'offerta più alta oppure, per l'ipotesi in cui le offerte rechino tutte lo stesso importo, dal corrispettivo indicato nelle stesse. A tal fine, con separate missive di posta elettronica certificata trasmesse all'indirizzo indicato nelle offerte, i Liquidatori Giudiziali convocheranno ad una gara d'asta tutti gli offerenti ivi compreso colui che ha formulato l'offerta in data antecedente alla pubblicazione del presente avviso, indicando luogo, data e prezzo base fissato per lo svolgimento della competizione alla presenza degli offerenti. Gli offerenti le cui offerte siano state ritenute inefficaci o inammissibili riceveranno invece il riaccredito di quanto corrisposto a titolo di cauzione senza dover attendere il successivo esperimento della gara tra i restanti offerenti.

Gli offerenti convocati dall'Ufficio di Liquidazione dovranno necessariamente presentarsi, in persona dei soggetti muniti dei poteri necessari, nel giorno e nell'ora che saranno stati loro comunicati per lo svolgimento della gara d'asta.

In caso di mancata presentazione, se il prezzo indicato dall'offerente assente è quello più alto, esso verrà comunque assunto a prezzo base della gara d'asta tra gli offerenti presenti. Per l'ipotesi di mancata adesione alla gara d'asta da parte degli offerenti presenti, l'immobile potrà essere aggiudicato all'offerente assente che abbia indicato il prezzo più alto, fermo restando il rispetto dei requisiti di validità e di ammissibilità dell'offerta.

► Nel giorno e nell'ora stabiliti nella comunicazione di convocazione, i Liquidatori Giudiziali, daranno apertura alla gara d'asta coinvolgente simultaneamente tutti gli offerenti presenti, invitandoli ad effettuare ulteriori rilanci nella misura minima di euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) da formalizzarsi entro 1 (un) minuto da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo già indicato nella missiva di convocazione. Sarà quindi individuato quale soggetto vincitore della procedura competitiva colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

In assenza di rilanci da parte dei concorrenti, sarà individuato come soggetto vincitore della gara d'asta chi avrà presentato l'offerta per il prezzo più alto. Ove risultassero più



offerte validamente presentate ma recanti tutte lo stesso importo, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, sarà individuato come soggetto vincitore della gara d'asta colui avrà presentato l'offerta migliore, applicandosi, quale criterio di valutazione la maggiore entità della cauzione allegata.

La cauzione versata dall'offerente aggiudicatario sarà trattenuta dai Liquidatori Giudiziali. Delle operazioni di aggiudicazione verrà redatto processo verbale. Il verbale di aggiudicazione, unitamente alla restante documentazione afferente la procedura esperita, sarà trasmesso ai Commissari Giudiziali, al Comitato dei Creditori ed offerto in comunicazione al Giudice Delegato, mediante deposito nel fascicolo d'ufficio della procedura concorsuale.

Ciascuna offerta validamente presentata è irrevocabile sino all'esaurimento della procedura competitiva e, in caso di aggiudicazione del bene, in via definitiva. Tuttavia, l'individuazione quale offerta vincitrice da parte dell'Ufficio di Liquidazione non dà necessariamente diritto al trasferimento del bene atteso che è in facoltà del Giudice Delegato, su istanza del Comitato dei Creditori, sospendere l'aggiudicazione ovvero non autorizzare o interrompere e/o impedire il perfezionamento del trasferimento del bene immobile aggiudicato, in presenza di giustificati motivi. In tal caso i Liquidatori Giudiziali provvederanno a comunicare per iscritto all'offerente la pronuncia del provvedimento di sospensione e/o di non autorizzazione e/o di interruzione delle operazioni di vendita ed a restituirgli la somma trattenuta a titolo di cauzione.

Esaurita la procedura di aggiudicazione, le somme accreditate nel conto corrente del Concordato a titolo di cauzione da parte degli offerenti non aggiudicatari verranno immediatamente riaccreditate in loro favore sul Codice Iban di provenienza, risultante dalla contabile di bonifico allegata all'offerta.

3. Versamento del saldo prezzo e conclusione del contratto di compravendita.

L'aggiudicatario, salvo che le operazioni di vendita non risultino sospese o interrotte da parte degli Organi della procedura per giustificati motivi, entro il minor termine eventualmente indicato in offerta o, in difetto di indicazione, entro il termine massimo perentorio di 90 (novanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione dovrà provvedere, mediante accredito nel conto corrente del Concordato preventivo all'ordine dei Liquidatori Giudiziali, acceso presso "Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo – S.C (in breve 'Banca Tema'), Codice Iban IT83 B088 5114 1000 0000 0362518, Codice Bic ICRAITRRNN0, al versamento del saldo del prezzo di



acquisto comprensivo di I.V.A. che residua detratta la cauzione già versata unitamente all'offerta nonché al versamento di tutti i costi e gli oneri fiscali prodromici e/o conseguenti e/o necessari per il perfezionamento dell'atto traslativo dell'immobile reso oggetto di aggiudicazione. Accreditato il versamento delle somme dovute, l'offerente vincitore verrà convocato dinanzi ad un Notaio designato dall'Ufficio di Liquidazione, per la stipula dell'atto di compravendita.

Il pagamento del corrispettivo di acquisto dell'immobile non potrà in alcun caso essere reso oggetto di rateizzazione.

L'atto di trasferimento avrà ad oggetto la cessione della titolarità del bene, come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto nonché nella consistenza in cui lo stesso si trova e si troverà al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni ragioni ed azioni, pesi e/o vincoli, servitù attive e/o passive se e in quanto apparenti o legalmente costituite e conterrà l'espreso riconoscimento e l'accettazione da parte dell'acquirente: i) che l'acquisto viene effettuato senza riserva alcuna; ii) che la Società cedente o la procedura concorsuale non rilasciano garanzie di alcun tipo in favore dell'acquirente, ivi compresa la garanzia per vizi o mancanza di qualità, consegna di *aliud pro alio* nonché in relazione ad ogni eventuale pretesa di rivendicazione e/o contestazione da parte di terzi; iii) che la Società cedente e la procedura concorsuale dovranno pertanto ritenersi esonerati da ogni e qualsivoglia responsabilità, con rinuncia da parte dell'acquirente a far valere ogni pretesa e/o eccezione e/o contestazione e/o azione risarcitoria e/o restitutoria e/o di riduzione prezzo e/o rivalsa con riguardo a difformità, vizi, vincoli o pesi dell'unità immobiliare oggetto di vendita e con assunzione a proprio carico di qualsivoglia rischio o pregiudizio al riguardo. Eventuali costi (ulteriori rispetto alle imposte di registrazione e di trascrizione dell'atto di compravendita o ai compensi del Notaio rogante) che si dovessero rendere comunque necessari per la stipula dell'atto di compravendita, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo eventuali interventi di bonifica ambientale, adeguamenti del bene a normative vigenti, relazioni tecniche di aggiornamento edilizio, redazione dell'attestato di prestazione energetica e/o di certificazioni degli impianti, deposito di pratiche catastali e/o edilizie funzionali ed occorrenti alla stipula del trasferimento, graveranno anch'essi ad esclusivo carico dell'acquirente che vi adempirà a propria cura e spese.

L'omissione o il rifiuto da parte dell'aggiudicatario/acquirente di compiere qualsivoglia atto, formalità o pagamento necessari e prodromici al perfezionamento del trasferimento



della titolarità dell'immobile determinerà ipso iure la decadenza immediata dall'aggiudicazione e l'incameramento da parte della procedura concorsuale, a titolo di multa, del deposito cauzionale corrisposto unitamente all'offerta.

3. Condizioni e disposizioni generali della vendita.

3.a) L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto nonché nella consistenza in cui lo stesso si trova e si troverà al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni ragioni ed azioni, pesi e/o vincoli presenti e/o futuri, servitù attive e/o passive se e in quanto apparenti o legalmente costituite

3.b) La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, consegna di *aliud pro alio*, né potrà essere revocata o risolta per alcun motivo. E' pertanto esclusa ogni responsabilità della Società cedente e degli Organi della procedura in relazione all'eventuale sussistenza di vizi, mancanza di qualità, difformità, anche di carattere occulto o non evidenziati in perizia, oneri o pesi di qualsivoglia genere, che non potranno in alcun caso dare luogo, a qualsivoglia titolo, ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

3.c) La presentazione dell'offerta nell'ambito della presente procedura concorsuale determina pertanto, da parte del futuro aggiudicatario, l'impegno irrevocabile di acquistare la titolarità dell'immobile senza riserva alcuna, sollevando la Società cedente così come la procedura concordataria ed i suoi Organi da ogni e qualsivoglia responsabilità. L'atto di trasferimento dovrà prevedere l'espreso riconoscimento ed accettazione da parte dell'acquirente: a) che l'acquisto viene effettuato senza riserva alcuna; b) che la società cedente o la procedura concorsuale non rilasciano garanzie di alcun tipo in favore dell'acquirente, ivi compresa la garanzia per vizi o mancanza di qualità, consegna di *aliud pro alio* nonché in relazione ad ogni eventuale pretesa di rivendicazione e/o contestazione da parte di terzi; c) che la Società cedente e la procedura concorsuale dovranno pertanto ritenersi esonerati da ogni e qualsivoglia responsabilità, con rinuncia da parte dell'acquirente a far valere ogni pretesa e/o eccezione e/o contestazione e/o azione risarcitoria e/o restitutoria e/o di riduzione prezzo e/o rivalsa con riguardo a difformità, vizi, vincoli o pesi dell'immobile oggetto di vendita nonché in relazione ad ogni eventuale pretesa di rivendicazione e/o contestazione da parte di terzi, con assunzione a proprio carico di qualsivoglia rischio o pregiudizio al riguardo.



3.d) Tutti i costi e gli oneri fiscali prodromici e/o conseguenti, necessari per il perfezionamento dell'atto traslativo del bene immobile, nessuno escluso (eventuale IVA sul prezzo di aggiudicazione, imposta di registrazione e di trascrizione, compensi del Notaio rogante, imposte di cancellazione di gravami, costi per relazioni tecniche e per redazione di attestati di prestazione energetica e quant'altro necessario e/o occorrente), graveranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

Il Notaio verrà designato dall'Ufficio dei Liquidatori Giudiziali.

3.e) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni di pignoramenti. Se sussistenti al momento della vendita le predette formalità saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.

3.f) L'omissione da parte dell'aggiudicatario/acquirente di compiere qualsivoglia atto, formalità o pagamento necessari e prodromici al perfezionamento del trasferimento della titolarità dell'immobile o ad esso conseguenti, determinerà *ipso iure* la decadenza immediata dall'aggiudicazione così come potrà determinare la risoluzione del contratto di cessione in forza della mera comunicazione con cui venga dichiarata la volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa che per la verifica di tali omissioni viene sin d'ora apposta. In tale ipotesi, la somma versata dall'aggiudicatario sarà incamerata dalla procedura concorsuale a titolo di multa.

3.g) **I soggetti interessati al deposito di offerte migliorative di acquisto dell'immobile oggetto del presente Invito, potranno ottenere ogni più ampia informazione ed anche accedere al fabbricato** trasmettendone tempestiva richiesta, completa dei dati identificativi del soggetto interessato, al presente indirizzo di posta certificata della procedura concorsuale cpo11.2011arezzo@peconcordati.it ed ai seguenti indirizzi p.e.c. e p.e.o. dei Liquidatori Giudiziali: Avv. Monica Bracci: avvmonicabracci@gmail.com; avvmonicabracci@cnfpec.it; Dott. Giuseppe Bruschi : giuseppebruschi@consulentimpres.it; giuseppe.bruschi@pec.it.
Eventuali appuntamenti presso lo Studio dei Liquidatori Giudiziali potranno essere richiesti ai seguenti **recapiti telefonici**: Dott. Giuseppe Bruschi: **0575.902501 – Mobile 346.1821574**– Avv. Monica Bracci: **0575.1482263 – Mobile 347.4980948**.

Adempimenti di Pubblicazione

Visto il decreto con cui il Giudice Delegato ha autorizzato i sottoscritti Liquidatori Giudiziali alla nomina dell'**Istituto Vendite Giudiziarie dei Tribunali di Arezzo e**



Siena (Istituto Gestioni e Servizi - I.G.E.S. S.r.l. Codice Fiscale 00851290528) quale coadiutore per l'espletamento delle formalità di pubblicità e per la pubblicazione dell'avviso nel Portale delle Vendite pubbliche (PVP) e visto, altresì, l'art. 490 Cod. Proc. Civ. come sostituito dall'art. 13 comma 1 lett.b) del D.L. n. 83/2015, il presente avviso unitamente agli allegati in esso richiamati sarà pubblicato, a cura del Gestore ed a spese del Concordato, nell'area pubblica denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**" presente nel Portale del Ministero della Giustizia, accessibile all'indirizzo

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

almeno 120 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte migliorative. **Entro lo stesso termine**, a cura del medesimo gestore, sarà effettuato l'inserimento dell'avviso e degli allegati in esso richiamati nei seguenti **siti internet** previsti dall'art. 490 comma 2° e comma 3° Cod. Proc. Civ.: www.giustiziaivg.it; www.astegiustizia.it; <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it>; www.fallcoaste.it; www.immobiliare.it; www.entitribunali.it; www.spazioaste.it; www.aste.it; www.idealista.it; www.casa.it.

Un estratto recante le principali indicazioni della vendita dell'immobile sarà pubblicato, per n. 2 volte, sui seguenti **quotidiani**: *Corriere di Siena*; *Corriere di Arezzo*; *La Nazione Edizione Tosco Umbra* nonché, per n. 1 pubblicazione di mezza pagina, su *La Repubblica Edizione di Firenze*.

Risulta autorizzata, a cura del Gestore incaricato, ogni ulteriore modalità di divulgazione del presente bando mediante utilizzo di altri canali pubblicitari (quali ulteriori siti specializzati ex art. 490 comma 3° c.p.c., trasmissione di *newsletter* ed ogni ulteriore pubblicazione aggiuntiva a discrezione del Gestore medesimo.

Arezzo, 08 Ottobre 2025

Firmato digitalmente

I Liquidatori Giudiziali
Dott. Giuseppe Bruschi
Avv. Monica Bracci