

## TRIBUNALE DI AREZZO

### Avviso di vendita

**Fallimento: Costruzioni Rossi S.p.A. con socio unico**

**n° R.G. Fall.: 34/2012**

**Giudice Delegato: Dr. Andrea Turturro**

**Curatore Fallimentare: Dr. Gianfranco Dei**

\*\*\*

Il sottoscritto **Dr. Gianfranco Dei**, con studio in Arezzo, Via Piero Calamandrei n. 133 (tel. e fax 0575-250322, p.e.c. fallimentocostruzionirossi@pec.ntc.it Cod. Fisc. DEIGFR69A22A390L), quale Curatore Fallimentare della **Costruzioni Rossi S.p.A. con socio unico**, con sede legale in Bucine, Frazione Levane, Via Il Giugno, 127 (Codice Fiscale e Partita IVA 01714680517)

### VISTA

- la Sentenza di Fallimento pronunciata dal Tribunale di Arezzo in data 24/04 07/05/2012; - l'approvazione del programma di liquidazione *ex art. 104 ter L.F.*;
- la relazione peritale agli atti a firma dell'esperto stimatore, Arch. Alfredo Lisi, con studio in Arezzo, Borgo Santa Croce, 27;

### DISPONE

la vendita dei seguenti lotti immobiliari:

**LOTTO UNICO:** Diritto di piena ed intera proprietà di **ufficio** posto al piano primo di più ampio edificio condominiale ubicato in Comune di **Loro Ciuffenna, Via Fratelli Cervi n. 50**, costituito da unico ambiente corredato di bagno ed antibagno per una superficie lorda di circa mq. 135; la consistenza è completata da **resedi esclusivi** per posto auto per una superficie pari a mq. 25, oltre a quota parte sugli spazi comuni.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al **Foglio 69, particella 122, subalterni 13** (categoria A/10, classe U, consistenza vani 2,5, rendita euro 639,12), **14** (categoria A/10, classe U, consistenza vani 2,5, rendita euro 639,12), nonché **10, 21 e 22** (beni comuni non censibili).

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico, il fabbricato cui ineriscono i beni sopra individuati è stato edificato in forza di concessione edilizia dell'11/10/1999 e successivi atti autorizzativi, il più recente dei quali consiste in concessione di variante in deposito del 31/10/2000; sussistono difformità. Sull'unità immobiliare non risultano contratti di locazione.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma del suddetto Arch. Alfredo Lisi, al quale espressamente si rimanda.

**PREZZO BASE: euro 94.000,00 (novantaquattromila/00)**

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

#### **FISSA**

per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti la data del **21 dicembre 2022** alle ore **12:30** presso gli uffici dell'**Istituto di Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo e Siena (d'ora in avanti, IVG)** ubicati in **Arezzo, Via Galileo Ferraris, 136** (tel. 0577 318111; fax 0577 318120; p.e.c. ivg.ar.si. @pec.giustiziaivg.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 gli uffici del curatore **Dr. Gianfranco Dei con studio in Arezzo, Via Piero Calamandrei n. 133 (tel. e fax 0575-250322)**, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data per l'esame delle offerte, previo accordo telefonico allo 0575-250322;

**2)** chiunque, tranne il soggetto fallito, potrà fare offerte di acquisto. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale ovvero da avvocato per persona da nominare *ex art. 579 c.p.c.*;

**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, oltre alla data ed ora del deposito;
- b) il riferimento della procedura (Tribunale di Arezzo - n. 34/2012 R.G. FALL.);
- c) il nome del Curatore Fallimentare (Dr. Gianfranco Dei);
- d) la data di esame delle offerte e orario apertura busta;

Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sull'esterno della busta;

**4)** all'interno della busta dovrà essere inserita l'offerta, la quale dovrà contenere:

- a) l'indicazione del numero della procedura e dello specifico lotto per cui viene fatta l'offerta, ivi compresa l'identificazione catastale;
- 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;

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 di competenza in data non superiore ad una settimana precedente al deposito dell'offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso;

Se l'offerente è soggetto di diritto straniero, i documenti certificativi del potere di rappresentanza legale dovranno essere accompagnati, a pena di inefficacia, da traduzione asseverata in lingua italiana;

- c) i dati identificativi del bene o dei beni per i quali l'offerta è proposta (indirizzo e dati catastali, desunti dal presente avviso);
- d) l'indicazione del prezzo offerto;
- e) il termine per effettuare il saldo del prezzo e delle spese accessorie, **che non potrà essere superiore a giorni novanta**, decorrenti dalla data di provvisoria aggiudicazione; in difetto di tale indicazione, tale termine sarà automaticamente considerato di giorni novanta, decorrenti come sopra;
- f) la dichiarazione espressa e sottoscritta di aver dato attenta e piena lettura dell'avviso di vendita e della relazione peritale e di conoscere lo stato dell'immobile;
- g) copia fotostatica di documento d'identità in corso di validità dell'offerente;
- h) assegno circolare non trasferibile intestato come segue: "**Tribunale di Arezzo n. 34/2012 R.G. FALL.**", 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'indicazione della eventuale volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;
- m) l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo 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.

## DISCIPLINA DELLA VENDITA

### Apertura delle buste

I plichi ricevuti saranno aperti presso la sede dell'IVG dal Curatore Fallimentare alla data e nell'ora stabilite nel presente avviso, in presenza degli offerenti, i quali dovranno necessariamente presentarsi personalmente muniti di documento di riconoscimento in corso di validità, oppure a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 c.p.c.. L'offerta regolarmente presentata è irrevocabile, pertanto, di essa si terrà conto anche qualora l'offerente non si presentasse alla data fissata per la vendita. Il Curatore Fallimentare verificherà la regolarità del contenuto dei plichi e redigerà processo verbale.

### Esame delle offerte ed eventuale gara fra gli offerenti

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata **una sola offerta**, ferma restando l'osservanza di tutti i requisiti di validità sopra specificati, il Curatore Fallimentare tratterà l'assegno allegato a titolo di deposito cauzionale e sottoporrà l'offerta agli organi della procedura per ottenere la sua definitiva accettazione e l'autorizzazione alla conclusione del contratto di compravendita.

Per l'ipotesi in cui siano state presentate **più offerte per il medesimo lotto**, ferma restando l'osservanza di tutti i requisiti di validità sopra specificati, il Curatore Fallimentare procederà sul momento ad effettuare la gara competitiva; gli offerenti saranno invitati 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 ricevuta.

I beni verranno definitivamente aggiudicati a colui che avrà offerto il prezzo più alto in assenza di ulteriori rilanci da parte degli altri concorrenti.

In caso di offerte di pari importo e di mancata adesione alla gara da parte di tutti gli offerenti, si procederà con l'aggiudicazione del 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.

L'assegno allegato a titolo di deposito cauzionale da parte dell'aggiudicatario della gara competitiva verrà trattenuto dal Curatore Fallimentare, il quale provvederà a restituire gli assegni depositati agli offerenti rimasti insoddisfatti.

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 alla proposta irrevocabile di acquisto indicata 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.

In caso di mancata successiva partecipazione alla procedura competitiva, la cauzione sarà trattenuta dalla Procedura.

L'offerta vincitrice verrà sottoposta agli organi della procedura per ottenere la sua definitiva accettazione e l'autorizzazione alla conclusione del contratto di compravendita. In ogni caso, resta ferma la piena facoltà per gli organi fallimentari di valutare se dare luogo o meno alla vendita.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma, L.F., il Curatore Fallimentare si riserva di sospendere la vendita qualora pervenisse, nel termine essenziale di dieci giorni dalla provvisoria aggiudicazione, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di un importo non inferiore al 10% rispetto al prezzo offerto dall'aggiudicatario.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 108 L.F., il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'art. 107, IV comma, L.F., impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore rispetto a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

#### **Pagamento del saldo prezzo e conclusione del contratto di compravendita**

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

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 dal Curatore, fra i quali è compreso il compenso per le attività ausiliarie di assistenza alla liquidazione, da calcolarsi in percentuale sul prezzo di vendita in ragione di scaglioni crescenti ed aliquote decrescenti progressive indicate come segue:

- 2% oltre iva di legge fino ad euro 70.000,00;
- 1,5% oltre iva di legge da euro 70.000,01 fino ad euro 300.000,00;
- 0,7% oltre iva di legge da euro 300.000,01 fino ad euro 1.000.000,00;
- 0,4% oltre iva di legge da euro 1.000.000,01 ed oltre

Il pagamento del saldo del prezzo, per quanto attiene alla procedura fallimentare, dovrà avvenire entro il termine stabilito di 90 giorni, dalla data di provvisoria aggiudicazione, mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura fallimentare da consegnare al Curatore Fallimentare oppure tramite bonifico bancario sul c/c della procedura, secondo le modalità che il curatore stesso andrà ad indicare.

Nello stesso termine previsto per il pagamento del prezzo (90 giorni dalla data di provvisoria aggiudicazione) dovrà avvenire il pagamento delle spese per le attività ausiliarie di assistenza alla vendita a mezzo assegno circolare intestato all'Istituto Vendite Giudiziarie I.G.E.S. srl oppure tramite bonifico sul c/c del medesimo Istituto con le modalità che lo stesso andrà ad indicare.

L'aggiudicatario potrà finanziare il versamento del prezzo mediante stipulazione di contratto di mutuo garantito da iscrizione ipotecaria sullo stesso immobile aggiudicato.

Il trasferimento dell'immobile aggiudicato è subordinato al tempestivo ed integrale pagamento del prezzo e delle spese accessorie. In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, verrà dichiarata la sua decadenza e la cauzione versata sarà incamerata dalla procedura fallimentare a titolo di multa.

Riscosso il saldo del prezzo e delle spese, il Curatore convocherà l'aggiudicatario per la conclusione del contratto di compravendita dinanzi al Notaio scelto dal Curatore stesso; il contratto avrà ad oggetto il trasferimento immediato della proprietà dell'immobile per cui è stata presentata offerta.

Il Curatore farà istanza al Giudice Delegato affinché proceda, ai sensi dell'art. 108 L.F., alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di aggiudicazione a spese della procedura.

Relativamente agli altri gravami, quali eventuali trascrizioni della domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica, le relative cancellazioni non saranno oggetto di purgazione e, ove si rendesse necessario, saranno eseguite dalla parte acquirente con oneri e spese a proprio esclusivo carico, mediante il prescritto procedimento.

#### **CONDIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

L'invito non costituisce un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del D. Lgs. 58/1998.

L'offerta regolarmente depositata è irrevocabile.

La vendita è a corpo e non a misura.

Il trasferimento di proprietà dell'immobile 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. 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, Il comma, disp. att. c.c., l'acquirente è obbligato solidalmente con il precedente proprietario dell'immobile al pagamento degli eventuali contributi condominiali inevasi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente bando di vendita verrà reso pubblico a cura dell'IVG, mediante i seguenti adempimenti: inserimento dell'avviso e della relazione di stima su portali internet e newsletter appositamente dedicati; pubblicazione per estratto su almeno un quotidiano a maggiore diffusione locale/nazionale.

Lo stesso IVG provvederà alla pubblicazione del presente avviso di vendita sul PVP.

### **VISITA DELL'IMMOBILE**

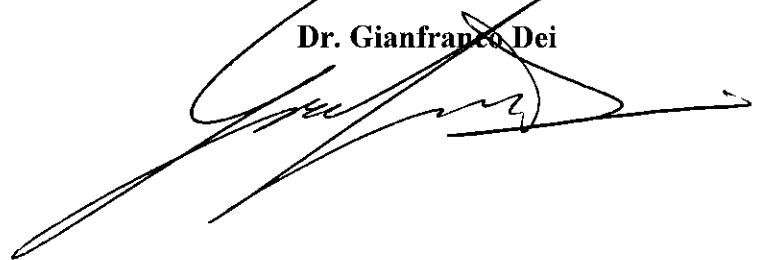
Eventuali richieste di visita degli immobili finalizzate alla valutazione dell'acquisto potranno essere inoltrate all'IVG tramite il sito internet [www.giustiziaivg.it](http://www.giustiziaivg.it) (cliccando sul tasto "*prenota visita*" nella scheda dell'immobile di riferimento), oppure direttamente via e-mail presso la casella di posta elettronica [visite.ivg@gmail.com](mailto:visite.ivg@gmail.com) (avendo cura di specificare i propri dati, un recapito telefonico, il numero della procedura, il lotto di riferimento). Il medesimo istituto provvederà gratuitamente all'accompagnamento del richiedente sul posto.

Le visite avverranno nel rispetto delle misure di sicurezza previste dalla vigente normativa Anti-Covid; gli interessati dovranno essere muniti di tutti i dispositivi di protezione individuale.

Arezzo, lì 10 ottobre 2022

**IL CURATORE FALLIMENTARE**

**Dr. Gianfranco Dei**

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the printed name 'Dr. Gianfranco Dei'. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the right.