CURATORI FALLIMENTARI

AVV. MONICA BRACCI
Indirizzo studio: Via Ubaldo Pasqui civico 48
52100 - AREZZO
Telefono 0575.1482263
avvmonicabracci@cnfpec.it

DOTT. DINO VANNUCCI
Indirizzo studio: Via F. Croce civico 14
52100 - AREZZO
Telefono 0575.1783399 Telefax 0575.1949464
dino.vannucci@legalmail.it

TRIBUNALE DI AREZZO

FALLIMENTO n. 31/2018 R.F.

Giudice Delegato Dott. Federico Pani

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA RECANTE

INVITO

ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE IRREVOCABILI MIGLIORATIVE DI ACQUISTO DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELL'ATTIVO FALLIMENTARE

I sottoscritti **Dottor Dino Vannucci**, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Arezzo, con Studio in Arezzo, Via Fulvio Croce civico n. 14 [Telefono 0575.1783399], ed **Avvocato Monica Bracci**, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con Studio in Arezzo, Via Ubaldo Pasqui civico n. 48 [Telefono 0575.1482263], **nella propria qualità di Curatori del Fallimento rubricato al n. 31/2018** del Ruolo Fallimenti del Tribunale di Arezzo,

- vista l'offerta irrevocabile di acquisto cauzionata dei beni immobili compresi nel "Lotto 3" pervenuta alla Curatela per il prezzo di euro 35.000,00 (di seguito **"offerta originaria"** o **"offerente originario"**);
- visto il provvedimento pronunciato in data 29.10.2026 con cui il Giudice Delegato ha demandato ai Curatori di dare corso ad una procedura di vendita competitiva diretta alla raccolta di **offerte migliorative** concorrenti rispetto all'offerta già pervenuta, intendendosi tali le offerte formulate per **un corrispettivo superiore** rispetto a quello indicato nell'offerta originaria;
- visti gli artt. 107 e 108 della Legge Fallimentare;

INVITANO

chiunque ne fosse interessato alla presentazione di **offerte irrevocabili migliorative di acquisto** dei beni immobili compresi nell'attivo fallimentare, di seguito identificati e descritti sub **"Lotto 3".**

FISSANO

▶ **la somma di euro 35.000,00** (trentacinquemila virgola zero zero) oltre I.V.A. se dovuta ed oltre oneri fiscali di legge, **quale prezzo base su cui dovranno essere**

formulate le **offerte irrevocabili migliorative** di acquisto dei beni immobili compresi in 'Lotto 3';

▶ **la somma di euro 3.000,00** (tremila 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 38.000,00** (trentottomila virgola zero zero) **quale importo minimo del prezzo di acquisto da indicarsi, a pena di inefficacia, nelle offerte migliorative;**

▶ **la somma di euro 500,00** (cinquecento virgola zero zero) **quale rilancio minimo in caso di gara d'asta tra più offerenti**.

AVVISANO

che il giorno **03 Febbraio 2027**, **alle ore 16,00, in Arezzo, Via Ubaldo Pasqui n. 48,** presso lo Studio dell'Avv. Monica Bracci, i Curatori procederanno all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte irrevocabili migliorative pervenute per l'acquisto dei beni immobili appresso descritti, cui farà seguito lo svolgimento della procedura di aggiudicazione alle condizioni e modalità appresso specificate. L'eventuale gara tra gli offerenti ammessi, compreso l'offerente originario, si svolgerà previa separata convocazione, secondo le modalità indicate nel presente avviso.

STABILISCONO

che le offerte irrevocabili migliorative dovranno essere depositate presso lo Studio del Curatore Avv. Monica Bracci, in Arezzo, Via Ubaldo Pasqui n. 48, **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno antecedente la data sopra fissata per l'apertura delle buste**, secondo le modalità di seguito specificate.

DESCRIZIONE DEI BENI

"LOTTO 3"

In Comune di Arezzo, Località Ponte a Chiani, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su due aree urbane ubicate in prossimità di fabbricato a prevalente destinazione direzionale, comprendenti almeno trentasette posti auto di natura privata.

Trattasi, in particolare, di due aree urbane collocate nelle immediate vicinanze di complesso immobiliare multipiano a prevalente destinazione commerciale/direzionale, comprendenti viabilità interne private e, quanto all'area di maggiore consistenza, n. 37 (trentasette) posti auto scoperti anch'essi di natura privata, oltre a varie porzioni di

ulteriori posti auto, sempre di natura privata, parzialmente insistenti anche su altre proprietà. Sono inoltre comprese, nelle aree, porzioni di viabilità di accesso e porzioni di urbanizzazioni di natura pubblica.

I posti auto sopra indicati possono essere resi oggetto di autonoma identificazione catastale. Gli stessi sono utilizzati dalla clientela e dal personale addetto agli uffici circostanti, in assenza di un regolamento condominiale che disciplini la fruizione di tali aree come parti a comune.

Si evidenzia che dall'elaborato peritale redatto dall'Esperto nominato, Geometra Aldo Boselli, iscritto al n. 1077 del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo, risulta che entrambe le aree urbane sono prive della tradizionale planimetria catastale identificativa e che la conformazione e la giacitura di ciascuna di esse sono rilevabili dall'elaborato planimetrico presentato il 13.06.2008, contestualmente alla denuncia di variazione catastale protocollo AR0196273 (perizia, sezione «Identificativi catastali degli immobili», sottosezione «Aree urbane», pagg. 18–19). Sempre nell'elaborato peritale viene precisato, altresì, che le due aree «costituiscono parte integrante e inscindibile di una più ampia area scoperta, su cui sono localizzati numerosi posti auto, viabilità private, e in parte anche opere di urbanizzazione pubblica del P. Particolareggiato riferito al lotto 4A» e che «per poter materializzare fisicamente le due aree urbane nello stato dei luoghi, è necessario l'ausilio di strumentazione topografica per il rilievo» (perizia, sezione «Verifica della conformità catastale», pag. 20, punto 2). L'Esperto segnala infine che, all'epoca degli accertamenti peritali, le nuove viabilità e le opere di urbanizzazione eseguite non erano riportate nella cartografia catastale, non essendo stata ancora aggiornata la mappa.

La finitura delle aree è costituita da manto/tappetino asfaltato per quanto attiene le porzioni destinate a viabilità interna e da pavimentazione con mattonelle autobloccanti per quanto attiene le porzioni destinate a posti auto scoperti.

Si dà atto che la presente vendita è fatta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, ragioni, oneri, pesi e vincoli presenti e/o futuri, servitù attive e passive se ed in quanto apparenti o legalmente costituite, ivi comprese: (i) la servitù passiva irrevocabile di passaggio pedonale e carrabile costituita con atto pubblico di compravendita in data 11.03.1987 n. 93.142 di Repertorio ai rogiti del Notaio Giovan Battista Cirianni di Arezzo, trascritta presso

l'Agenzia delle Entrate di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25.03.1987 al n. 3042 di Registro Particolare; (ii) la servitù passiva di passaggio pedonale e carrabile costituita con atto pubblico di compravendita in data 05.04.2001 n. 82.828 di Repertorio ai rogiti del Notaio Pieralberto Suzzi di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09.04.2001 al n. 4128 di Registro Particolare. Il tutto nelle forme e nelle modalità eventualmente ancora esercitabili in ragione delle edificazioni, delle viabilità e delle opere di urbanizzazione successivamente realizzate sulle aree oggetto di vendita.

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La presente vendita, in quanto vendita forzata, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, oneri e/o pesi di qualsivoglia genere o natura per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Gli immobili sono catastalmente censiti come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, Sezione Urbana B, Foglio 28 ========

= Particella 89, Subalterno 37, Località Ponte a Chiani, Piano T, Categoria F/1 – Area Urbana, Consistenza 1.617 mq., Senza Rendita Catastale;

= Particella 379, Subalterno 5, Località Ponte a Chiani, Piano T, Categoria F/1 – Area Urbana, Consistenza 20 mq., Senza Rendita Catastale.

PROVENIENZA:

La proprietà dei beni subastati è pervenuta alla società fallita in forza dei seguenti titoli:

- atto pubblico di compravendita in data 15.05.1995 n. 73.374 di Repertorio, ai rogiti del Notaio Pieralberto Suzzi di Arezzo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17.05.1995 al n. 4983 di Registro Particolare;

- contratto di permuta n. 2779 di Repertorio stipulato con scrittura privata in data 02.12.2005, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Francesco Cirianni di Arezzo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 07.12.2005 al n. 14762 di Registro Particolare.

EDILIZIA ED URBANISTICA:

Dalla perizia redatta dall'esperto Geometra Aldo Boselli iscritto al n. 1077 del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo della stessa, risultano i seguenti dati.

L'area in cui ricadono i beni sopra descritti è oggetto di Piano Particolareggiato del comparto Zona per attività produttive "Ponte a Chiani" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Arezzo n. 332 del 27.11.1996, recante i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso dell'area di cui trattasi.

1. Con atto pubblico in data 26.02.1998 n. 42428 di Repertorio, ai rogiti del Notaio Fanfani di Arezzo, tra alcuni proprietari dei terreni inseriti nel Piano Particolareggiato è stato costituito il Consorzio "******" il cui scopo è quello di rendere possibile l'utilizzazione delle aree di cui trattasi mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Si precisa che nello Statuto del Consorzio "******" allegato all'elaborato peritale redatto dall'Esperto, è previsto, tra l'altro: a) che in caso di trasferimento a qualsiasi titolo in tutto o in parte degli immobili dei consorziati, questi sono tenuti ad includere nell'atto di trasferimento il vincolo di partecipazione al consorzio ed a comunicare con lettera raccomandata a.r. al consorzio medesimo, entro trenta giorni dalla data dell'avvenuto trasferimento, le complete generalità degli acquirenti e copia autenticata dell'atto di trasferimento; b) che dalla data del trasferimento faranno carico al nuovo proprietario le relative spese consortili; c) che ciascun consorziato ha l'obbligo di contribuire alle spese per la gestione del consorzio e che i contributi dei consorziati si dividono in ordinari e specifici; d) che quanto ai contributi ordinari, da sostenersi per la gestione ordinaria del consorzio, essi sono versati dai soci in misura uguale e sono conteggiati sulla base di un budget annuale approvato dall'assemblea dei soci, contenente tutte le spese annue per la gestione ordinaria del consorzio (oneri amministrativi, spese di locazione ecc.) da sostenersi entro il mese di dicembre dell'anno in corso; e) che, quanto ai contributi specifici, attinenti alla gestione dell'attività propria del consorzio, essi verranno deliberati e ripartiti in base alla singola quota di partecipazione dei consorziati da determinare in proporzione ai terreni apportati; f) che il fondo consortile è costituito dai contributi in denaro che saranno effettuati per il funzionamento del consorzio e per il conseguimento del suo oggetto, contributi che verranno stabiliti dall'Organo Amministrativo in

proporzione ai metri cubi di capacità edificatoria posseduta; g) che coloro che subentrano nella posizione di un consorziato a seguito della cessione del lotto o del fabbricato sono ammessi di diritto al consorzio ferma restando la responsabilità solidale del consorziato uscente per le obbligazioni assunte, per quanto concerne le opere di urbanizzazione, che si estinguerà con il collaudo definitivo e la presa in carico delle stesse con esito favorevole di dette opere da parte dell'amministrazione comunale.

2. Con delibera della Giunta del Comune di Arezzo n. 1365 in data 01.10.1998 è stata affidata al Consorzio "******" la realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato "Ponte a Chiani";

3. Con Convenzione Edilizia n. 89330/9804 di Repertorio stipulata in data 09.11.2000 ai rogiti del Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo, il Comune di Arezzo ha affidato al Consorzio "******" l'incarico di progettare e realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria facenti parte del Piano Particolareggiato surriferito. Si precisa che nella citata Convenzione, è stato previsto, tra l'altro: a) che i concessionari dovranno rimborsare al Consorzio "******" i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ivi meglio descritti; b) che nell'ipotesi di mancata stipula di nuova Convenzione e di mancata variazione del Piano Particolareggiato, il Comune di Arezzo anche dopo la scadenza sarà obbligato a rilasciare concessioni edilizie nei Lotti per i quali il Consorzio ha realizzato opere di urbanizzazione solo dopo la stipula da parte del concessionario della specifica convenzione ivi indicata e solo dopo la corresponsione al Consorzio dei costi delle opere di urbanizzazione ivi indicati; c) che l'Amministrazione Comunale rilascerà concessioni edilizie nel comparto in oggetto solo se il concessionario avrà previamente sottoscritto lo schema di convenzione specifica allegata, obbligandosi per sé ed i propri aventi causa a versare al Consorzio la propria quota parte dei costi delle opere di urbanizzazione ivi indicati secondo le modalità ed i tempi ivi descritti.

4. Con delibera della Giunta del Comune di Arezzo n. 667 del 22.09.2003 è stata affidata al Consorzio "******" anche la realizzazione della viabilità di PRG, prevedendo la possibilità ai vari consorziati di scomputare gli oneri concessori di urbanizzazione secondaria dei costruendi edifici all'interno dei lotti edificabili oggetto di Piano Particolareggiato.

5. Con Convenzione Edilizia n. 107948/12678 di Repertorio stipulata in data 29.09.2003 ai rogiti del Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo, sono stati modificati alcuni articoli della sopra citata Convenzione, prevedendosi tra l'altro: a) l'affidamento al Consorzio "******" anche dell'incarico di progettare e realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria e della viabilità di PRG contenuta all'interno del limite del Piano Particolareggiato "Ponte a Chiani" come definito nella Tavola 4 – Planivolumetrico allegata alla delibera C.C. n. 332 del 27.11.1996 ed al progetto definitivo di cui alla deliberazione G.C. n. 645 del 27.09.2002; b) che tutti gli oneri sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui si intendono ricompresi anche quelli per la viabilità di PRG saranno posti a carico dei titolari delle concessioni edilizie (concessionari) relative ai Lotti del comparto con le modalità ivi indicate; c) che nell'ipotesi di mancata stipula di nuova Convenzione e di mancata variazione del Piano Particolareggiato, il Comune di Arezzo, anche dopo la scadenza, sarà obbligato a rilasciare concessioni edilizie nei Lotti per i quali il Consorzio ha realizzato opere di urbanizzazione solo dopo la stipula da parte del concessionario della specifica convenzione ivi indicata e solo dopo la corresponsione al Consorzio dell'importo presunto ivi indicato; d) che l'Amministrazione Comunale rilascerà concessioni edilizie nel comparto in oggetto solo se il concessionario avrà previamente sottoscritto lo schema di convenzione specifica allegata, obbligandosi per sé ed i propri aventi causa a versare al Consorzio la propria quota parte dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi indicati secondo le modalità ed i tempi ivi descritti.

6. Con Convenzione Edilizia in data 05.08.2005, stipulata tra il Comune di Arezzo e la società fallita con scrittura privata n. 2193 di Repertorio, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Francesco Cirianni di Arezzo, sono state disciplinate le modalità costruttive delle opere di urbanizzazione, le destinazioni e l'uso degli immobili da costruire nonché gli obblighi da parte della società fallita e dei propri aventi causa nei riguardi del Consorzio "*******" e dell'amministrazione comunale.

Per i beni oggetto di vendita, presso il competente Ufficio del Comune di Arezzo sono state reperite le seguenti autorizzazioni amministrative e/o titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 0/05/406 rilasciato dal Comune di Arezzo in data 02.09.2005 (Pratica Edilizia n. 04/3402), avente ad oggetto intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia di complesso produttivo nel Lotto 4/a);
- Variante al Permesso di Costruire n. 0/05/406 (Pratica Edilizia 08/03057) avente ad oggetto modifiche interne ed esterne dell'edificando complesso produttivo;
- Comunicazione di fine lavori edili e certificazione di conformità afferenti al Permesso di Costruire n. 05/406 del 02.09.2005 ed alla Variante finale n. 08/03057 del 08.08.2008.

Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'esperto Geometra Aldo Boselli, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri offerenti.

IMPIANTI:

I beni oggetto della presente vendita forzata non sono dotati di alcun tipo di impianto.

A tale riguardo, in ogni caso, si dà atto che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano anche in materia di impianti e che, pertanto, l'emanando decreto di trasferimento non verrà corredato dell'attestato di prestazione energetica mentre sarà onere dell'acquirente dotarsi della certificazione tecnico/amministrativa normativamente prevista in materia di impianti tecnologici, dispensando espressamente la procedura fallimentare dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni di conformità degli impianti alla normativa attualmente vigente.

PESI E VINCOLI:

I posti auto e le porzioni di posti auto privati ricadenti sui beni oggetto della presente vendita non risultano disciplinati nel Regolamento condominiale per la libera fruibilità degli avventori degli edifici limitrofi.

L'acquirente sarà tenuto all'adempimento degli oneri e degli obblighi eventualmente ancora sussistenti che conseguono dalle Convenzioni Edilizie citate ai paragrafi che precedono.

Sui beni non vengono evidenziati contratti di locazione o altre forme di cessione - anche

a titolo gratuito - opponibili a terzi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Secondo quanto risulta dall'elaborato peritale, sui beni non sono stati rilevati contratti di locazione o altre forme di cessione, anche a titolo gratuito, opponibili a terzi. I posti auto e le porzioni di posti auto vengono utilizzati dalla clientela e dal personale degli uffici circostanti, in assenza di una specifica regolamentazione, come sopra precisato.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE COMPETITIVA

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

1.1. Le offerte irrevocabili migliorative, corredate di marca da bollo da euro 16,00, redatte in un unico originale, in lingua italiana e contenute in busta chiusa, dovranno essere **depositate presso lo Studio del Curatore Avv. Monica Bracci, in Arezzo, Via Ubaldo Pasqui n. 48**, previo appuntamento telefonico ai numeri 0575.1482263 – 347.4980948, **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno antecedente la data fissata per l'apertura delle buste**, esclusi il sabato e i giorni festivi. Non saranno accolte offerte presentate oltre il termine ultimo sopra specificato.

1.2. Sulla busta contenente l'offerta dovranno essere indicati, solo ed esclusivamente, il nome e cognome di colui che materialmente provvede al deposito della domanda [che potrà essere anche soggetto diverso dall'offerente] e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione, scrittura o segno dovrà essere apposto all'esterno della busta, a pena di esclusione dalla gara.

1.3. All'atto della ricezione dell'offerta, il Curatore Fallimentare, o la persona da questi incaricata, provvederà a siglare la busta e ad annotarvi, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, la data e l'ora di presentazione della stessa.

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

1.4.a) l'indicazione del numero e dell'anno identificativo della procedura concorsuale (Fallimento n. 31/2018 R.F.), del Tribunale presso il quale essa è pendente (Tribunale di Arezzo), dei Curatori (Avv. Monica Bracci e Dott. Dino Vannucci), nonché della data e dell'ora fissate per l'apertura delle buste;

1.4.b) i dati anagrafici completi del soggetto offerente e futuro intestatario dei beni e, segnatamente:

- in caso di offerente persona fisica: nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza o, se diverso, domicilio, Codice Fiscale (e Partita IVA se l'offerta viene presentata nell'esercizio di impresa o di professione), stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico ed **indirizzo valido e funzionante di posta elettronica certificata** presso il quale ricevere tutte 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 che diverrà cointestatario dei beni;
- in caso di offerente persona giuridica: denominazione, sede legale, Codice Fiscale e Partita I.V.A., dati anagrafici completi del legale rappresentante (nome e cognome, data di nascita, indirizzo di residenza, Codice Fiscale) della persona giuridica offerente, recapito telefonico ed **indirizzo valido e funzionante di posta elettronica** certificata della persona giuridica offerente;

1.4.c) l'indicazione del Lotto e 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; l'offerta dovrà avere ad oggetto l'intero Lotto e non potrà, a pena di inammissibilità, essere limitata ad una soltanto delle aree o a singoli posti auto ivi compresi;

1.4.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 38.000,00 (trentottomila virgola zero zero)**;

1.4.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 in caso 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 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione.**

1.4.f) **la dichiarazione** di aver preso visione della perizia redatta dall'Esperto Geometra Aldo Boselli;

1.4.g) **la dichiarazione** di presentare l'offerta e di accettare di acquistare la titolarità dei beni per i quali la stessa risulta formulata senza riserva alcuna, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano e si troveranno al momento del trasferimento e di esonerare la procedura fallimentare 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 del prezzo e/o rivalsa in ordine, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ad eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni per i quali l'offerta risulta formulata, con assunzione a proprio carico di qualsivoglia rischio o pregiudizio al riguardo;

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

1.4.i) la sottoscrizione dell'offerente o degli offerenti (se l'acquisto è proposto congiuntamente da più soggetti), ovvero del legale rappresentante munito dei poteri di formulare l'offerta in nome, in vece e per conto della persona giuridica offerente. In caso di offerta formulata congiuntamente da più soggetti, l'offerta dovrà altresì contenere l'indicazione delle quote di acquisto in capo a ciascun offerente.

Non saranno ritenute valide offerte sottoposte a termine o a condizioni di qualsivoglia genere o natura, oppure recanti modalità o condizioni di svolgimento della procedura e del trasferimento dei beni divergenti, in tutto o in parte, da quelle prescritte nel presente avviso.

1.5. **All'offerta irrevocabile migliorativa dovranno essere allegati:**

1.5.a) copia del documento di identità e del tesserino del Codice Fiscale di colui che sottoscrive l'offerta (e del coniuge in regime di comunione legale dei beni); 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;

1.5.b) **a pena di inefficacia dell'offerta**, **copia della contabile del bonifico attestante l'intervenuto versamento, da parte dell'offerente, di un 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 "FALLIMENTO M.B.F. EDILIZIA S.P.A. RF 2018/31", acceso, all'ordine dei sottoscritti Curatori, presso "Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma – Credito Cooperativo – S.C. (Banca TEMA), Filiale di Arezzo Centro"**, Codice IBAN: IT51E0885114101000000379168, Codice BIC: ICRAITRRNN0, con la seguente causale: "*Fallimento 31/2018 Trib. AR cauzione offerta migliorativa Lotto 3".***

L'importo dovuto a titolo di cauzione **dovrà risultare accreditato** sul conto corrente della procedura concorsuale **entro le ore 13,00 del giorno precedente la data stabilita per l'apertura delle buste e l'esame delle offerte.**

A tale riguardo si segnala che ogni e qualsivoglia rischio del mancato o tardivo accredito permane a esclusivo carico dell'offerente, cui è fatto onere di premunirsi di disporre il bonifico con congruo anticipo rispetto al termine suddetto e di verificarne l'avvenuta contabilizzazione. La mera disposizione del bonifico, non seguita dall'accredito entro tale termine, non sarà pertanto ritenuta sufficiente ai fini dell'ammissibilità dell'offerta. La contabile allegata all'offerta dovrà inoltre consentire di verificare l'ordinante, il beneficiario, l'importo, l'IBAN di destinazione ed il conto di provenienza su cui effettuare l'eventuale restituzione della cauzione.

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 nonché degli oneri fiscali e spese di trasferimento entro il minor termine indicato nell'offerta o, in caso di omessa indicazione o di indicazione di un termine superiore, entro il termine massimo perentorio previsto *sub* 1.4.e) così come per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario, richiestone dai Curatori, ometta di compiere qualsivoglia atto, formalità o pagamento anche fiscale necessario e/o prodromico e/o conseguente al perfezionamento del trasferimento dell'immobile aggiudicato;

1.5.c) copia del presente bando **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".*

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 Curatori provvederanno all'apertura della busta o delle buste pervenute ed all'esame dell'offerta/e in essa/e contenuta/e.

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], la Curatela provvederà ad individuare la suddetta quale offerta vincitrice. La cauzione versata dall'offerente aggiudicatario sarà trattenuta dai Curatori. Delle operazioni di aggiudicazione verrà redatto processo verbale. Degli esiti dell'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 offerto in comunicazione al Giudice Delegato, anche in funzione sostitutiva del Comitato dei Creditori non costituito, mediante deposito nel fascicolo d'ufficio del Fallimento.

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 dei Curatori non dà necessariamente diritto al trasferimento del bene atteso che è in facoltà del Giudice Delegato sospendere l'aggiudicazione ovvero non autorizzare o interrompere e/o impedire il perfezionamento del trasferimento del bene aggiudicato, in presenza di giustificati motivi. In tal caso i Curatori 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 Curatori procederanno all'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, dell'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 38.000,00 (trentottomila virgola zero zero) nonché dell'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 dell'ammissibilità dell'offerta o delle offerte migliorative pervenute verrà redatto processo verbale.

Esaurito l'esame delle offerte pervenute, i Curatori provvederanno 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 Curatori 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, ora 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 dai Curatori dovranno presentarsi, in persona dei soggetti muniti dei poteri necessari, nel giorno, nell'ora e nel luogo 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, i beni potranno essere aggiudicati 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 Curatori daranno apertura alla gara d'asta coinvolgente simultaneamente tutti gli offerenti presenti, invitandoli ad effettuare ulteriori rilanci nella misura minima di euro 500,00

(cinquecento virgola zero zero) da formalizzarsi entro 1 (un) minuto dall'apertura della gara e, successivamente, 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 degli offerenti concorrenti, sarà individuato quale aggiudicatario chi avrà presentato l'offerta recante il prezzo più alto. In caso di offerte di pari importo, sempre in assenza di rilanci da parte degli offerenti, sarà individuato come soggetto vincitore della procedura competitiva colui che avrà presentato l'offerta migliore, applicandosi, quali criteri di valutazione, nell'ordine: a) la maggiore entità della cauzione versata; b) in caso di parità delle cauzioni, il minor termine indicato per il saldo del prezzo di aggiudicazione e degli oneri di trasferimento; c) in caso di indicazione del medesimo termine, colui che avrà presentato per primo l'offerta irrevocabile migliorativa rispetto all'offerta originaria.

La cauzione versata dall'offerente aggiudicatario sarà trattenuta dai Curatori. Delle operazioni di aggiudicazione verrà redatto processo verbale. Il verbale di aggiudicazione, unitamente alla restante documentazione afferente la procedura esperita, sarà offerto in comunicazione al Giudice Delegato, anche in funzione sostitutiva del Comitato dei Creditori non costituito, mediante deposito nel fascicolo d'ufficio del Fallimento.

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 dei Curatori non dà necessariamente diritto al trasferimento del bene atteso che è in facoltà del Giudice Delegato sospendere l'aggiudicazione ovvero non autorizzare o interrompere e/o impedire il perfezionamento del trasferimento del bene aggiudicato, in presenza di giustificati motivi. In tal caso i Curatori 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 Fallimento a titolo di cauzione da parte degli offerenti non aggiudicatari, compreso l'offerente originario ove non aggiudicatario, 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 perfezionamento del trasferimento immobiliare.

Salvo che sia comunicata dai Curatori l'adozione di provvedimenti di sospensione o di impedimento del perfezionamento della vendita per giustificati motivi, l'aggiudicatario entro il minor termine eventualmente indicato nell'offerta oppure, in difetto di indicazione o in caso di indicazione di un termine maggiore, entro il termine massimo perentorio di 60 (sessanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione, dovrà provvedere, a pena di decadenza dall'aggiudicazione medesima, al versamento del saldo del prezzo di acquisto comprensivo dell'I.V.A. se dovuta, detratta la cauzione già versata, nonché al versamento di tutti i costi e di tutti gli oneri fiscali prodromici e/o conseguenti e/o necessari al perfezionamento del trasferimento dei beni aggiudicati.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle somme necessarie a titolo di oneri e spese di trasferimento dovrà essere effettuato, per gli importi e con le causali che saranno comunicati dai Curatori all'aggiudicatario a mezzo di posta elettronica certificata, mediante bonifico sul conto corrente n. 379168, intestato a "FALLIMENTO M.B.F. EDILIZIA S.P.A. RF 2018/31", acceso presso Banca TEMA, Filiale di Arezzo Centro, IBAN IT51E0885114101000000379168, BIC ICRAITRRNN0, indicando quale causale "Fallimento M.B.F. Edilizia S.p.a. n. 31/2018 R.F.". Le suddette somme dovranno risultare effettivamente accreditate, nel conto corrente del Fallimento, entro il termine perentorio prescritto.

Il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e degli oneri e spese fiscali necessari al trasferimento non potrà in alcun caso essere reso oggetto di rateizzazione.

Le medesime condizioni ed il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione si applicano anche all'offerente originario, qualora risultasse aggiudicatario.

Ottenuto il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e di tutti gli oneri fiscali e spese necessarie al perfezionamento del trasferimento immobiliare, i Curatori domanderanno al Giudice Delegato l'emissione del Decreto di Trasferimento in favore dell'aggiudicatario definitivo. Gli adempimenti di registrazione, di trascrizione del provvedimento traslativo e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ivi ordinata saranno effettuati a cura della procedura.

L'omissione o l'intempestivo versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nonché degli oneri anche fiscali necessari al perfezionamento del trasferimento del bene così come 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 determineranno *ipso iure* la pronuncia della decadenza immediata dall'aggiudicazione e l'incameramento da parte della procedura concorsuale, a titolo di multa, del deposito cauzionale corrisposto unitamente all'offerta.

4. Facoltà ed oneri dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario potrà finanziare il versamento del prezzo mediante contratto di mutuo garantito da iscrizione ipotecaria sui beni aggiudicati, dandone tempestiva comunicazione ai Curatori ed indicando la Banca mutuante ed il Notaio incaricato della stipula del contratto. Il ricorso al finanziamento per il versamento del saldo prezzo non determina né potrà giustificare la concessione di proroga del termine perentorio come sopra prescritto per il versamento delle somme dovute, ivi comprese le spese necessarie al trasferimento.

Saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario l'I.V.A. eventualmente dovuta sul prezzo di aggiudicazione, le imposte e le spese di registrazione e di trascrizione del decreto di trasferimento, i bolli per le copie conformi, i costi per le visure di aggiornamento ipocatastale e per l'estrazione del certificato di destinazione urbanistica, ove occorrente, nonché ogni altro costo e/o onere fiscale necessario al perfezionamento del trasferimento.

I costi per la cancellazione dei gravami pregiudizievoli sui beni trasferiti ordinata nel decreto di trasferimento permarranno, invece, a carico della procedura fallimentare.

Il trasferimento dell'immobile aggiudicato è subordinato al tempestivo ed integrale pagamento del prezzo e di tutti gli oneri anche fiscali prodromici e/o necessari per il perfezionamento della vendita. In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, verrà dichiarata la sua decadenza e la cauzione versata sarà incamerata a titolo di multa.

CURATORI FALLIMENTARI

AVV. MONICA BRACCI
Indirizzo studio: Via Ubaldo Pasqui civico 48
52100 - AREZZO
Telefono 0575.1482263
avvmonicabracci@cnfpec.it

DOTT. DINO VANNUCCI
Indirizzo studio: Via F. Croce civico 14
52100 - AREZZO
Telefono 0575.1783399 Telefax 0575.1949464
dino.vannucci@legalmail.it

CONDIZIONI E DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA FORZATA.

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nonché nella consistenza in cui i beni si trovano e si troveranno all'atto del trasferimento, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, accessioni, ragioni ed azioni, oneri, pesi e vincoli presenti e/o futuri, servitù attive e/o passive, se ed in quanto apparenti o legalmente costituite. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La presente vendita, in quanto vendita forzata, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata o risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni, oneri di qualsivoglia genere e natura, ivi compresi quelli urbanistici o derivanti dalle convenzioni richiamate in perizia, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non evidenziati nell'elaborato peritale, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. È pertanto esclusa ogni responsabilità della procedura fallimentare e dei suoi Organi per l'eventuale sussistenza di vizi, mancanza di qualità, difformità, anche di carattere occulto di quanto trasferito. 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 procedura fallimentare ed i suoi Organi da ogni e qualsivoglia responsabilità.

L'aggiudicatario subentrerà negli oneri e negli obblighi eventualmente ancora sussistenti derivanti dalle convenzioni edilizie e dalle disposizioni consortili richiamate nella descrizione dei beni. Restano a suo carico le attività e gli eventuali costi necessari alla materiale individuazione delle aree ed all'eventuale autonoma identificazione catastale dei posti auto.

I beni vengono venduti liberi da eventuali iscrizioni ipotecarie e dalla trascrizione della sentenza di fallimento. La cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli sarà effettuata a cura ed a spese della procedura fallimentare.

L'eventuale liberazione dei beni da cose non appartenenti alla procedura fallimentare sarà effettuata a cura e spese dell'acquirente. La proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto

di trasferimento e, in ogni caso, non prima dell'integrale versamento del prezzo e delle somme dovute.

La custodia dei beni è affidata ai Curatori. Gli interessati potranno ottenere informazioni e richiedere di visionare i beni contattando i Curatori ai numeri 0575.1482263 – 347.4980948 (Avv. Monica Bracci) ovvero ai numeri 0575.1783399 – 333.3547718 (Dott. Dino Vannucci).

Adempimenti di Pubblicazione

Visto il decreto con cui il Giudice Delegato ha autorizzato i sottoscritti Curatori alla nomina dell'Istituto Vendite Giudiziarie dei Tribunali di Arezzo e Siena (Istituto Gestioni e Servizi Ausiliari - I.G.E.S. S.r.l., Codice Fiscale 00851290528) quale coadiutore per l'espletamento delle formalità pubblicitarie e visto l'art. 490 Cod. Proc. Civ., il presente avviso, unitamente alla perizia in esso richiamata, sarà pubblicato, a cura dell'Istituto incaricato, sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia, accessibile all'indirizzo

https://portalevenditepubbliche.giustizia.it

almeno 60 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 della perizia 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.entietribunali.it* oppure *www.idealista.it;www.casa.it.*

Un estratto recante le principali indicazioni della vendita dell'immobile sarà pubblicato, per n. 1 volta, sui seguenti **quotidiani**: *Corriere di Arezzo, Corriere di Siena.*

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, 11 Novembre 2026

Firmato digitalmente

I Curatori Fallimentari
Avv. Monica Bracci
Dott. Dino Vannucci

AVVOCATO
BRACCI
MONICA
11.11.2026
19:39:31
GMT+01:00

VANNUCCI Dino
Ordine dei Dottori
Commercialisti
Esperti Contabili di
Arezzo
11.11.2026 16:06:03
GMT+00:00