



**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**Sezione Fallimentare**

*Fallimento n. 1/2018*

**“DEL TONGO INDUSTRIE S.P.A.”**

con sede in Civitella in Val di Chiana, Frazione Tegoletto, via Aretina Nord n. 163-165

Giudice Delegato: dott. Federico Pani

Curatori fallimentari:

Avv. Gian Luca Righi, Dott. Marco Baldi e Dott. Alessandro Sabatini

**AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA**  
**5° (quinto) tentativo di Vendita**

I sottoscritti Avv. Gian Luca Righi, Dott. Marco Baldi e Dott. Alessandro Sabatini, in qualità di Curatori Fallimentari della “**DEL TONGO INDUSTRIE S.p.A.**”;

- visto il programma di liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori nelle date 5 e 7 settembre 2018, e dichiarato approvato dal Giudice Delegato con provvedimento in data 11 settembre 2018;
- visto il supplemento al programma di liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori nelle date 18, 19 e 24 settembre 2019, con visto del Giudice Delegato in data 2 ottobre 2019;

**A V V I S A N O**

che il giorno **25 (venticinque) novembre 2021 (duemilaventuno), alle ore quindici (15,00)**, presso lo studio del notaio dott. **Michele Tuccari** in Arezzo, via Vittorio Veneto 5, è fissata la vendita, mediante procedura competitiva, ai sensi dell'articolo 107, primo comma, Legge fallimentare, mediante asta telematica con utilizzo della Rete Aste Notarili (RAN), con partecipazione in presenza presso il Notaio Incaricato o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), alle condizioni e con le modalità appresso specificate nel disciplinare di vendita, del seguente compendio immobiliare facente parte dell'attivo fallimentare, e precisamente:

**LOTTO TRE**

== **in Comune di Civitella in Val di Chiana, via Aretina Nord n. 163**, complesso industriale composto da vari corpi di fabbrica, realizzati in epoche diverse e tutti funzionali all'attività produttiva, e, più precisamente:

- **Corpo “A” - PALAZZINA UFFICI**, articolato su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, fra loro collegati mediante scala interna, ascensore e montacarichi, della superficie complessiva di circa mq. 2.762, con spazio centrale aperto adibito a giardino interno con copertura vetrata, composto:
  - al piano seminterrato, da ampio locale esposizione, uffici, bar e servizio igienico, oltre al collegamento con il Corpo “D”;

- al piano terreno, da reception con antistante sala d'attesa, uffici, servizio igienico con antibagno e guardaroba;

- ai piani primo e secondo, da uffici, disposti sul perimetro esterno dell'edificio, ai quali si accede mediante il corridoio che si affaccia sul cortile centrale scoperto, nonché, per ciascun piano, da servizio igienico uomo-donna, con antibagno e guardaroba;

- **Corpo "B" - FABBRICATO INDUSTRIALE "STORICO"**, risalente principalmente agli anni '80 ed oggetto di una importante riqualificazione nel 2006, della superficie complessiva di circa mq. 42.565, suddiviso in più fabbricati e, in particolare:

- fabbricato "B1" composto al piano seminterrato (completamente fuori terra su di un fronte e collegato al piano superiore da sei gruppi di scale e sei piattaforme elevatrici) da magazzino merci (oggi dismesso), mensa, servizi igienici e spogliatoi, oltre a cunicoli sotterranei già destinati al collegamento con proprietà ceduta a terzi ed oggi chiusi al confine con detta proprietà; al piano terreno da spazio adibito all'attività di produzione; al piano primo da ampio locale ad uso uffici - servizi;

- fabbricato "B2", consistente nella parte più risalente del complesso industriale ed articolato sul solo piano terreno, adibito all'attività di produzione;

- fabbricato "B3", composto da strutture separate con tipologia mista, composto al piano terreno da officina, sala di posa e alcuni locali destinati a magazzino;

- fabbricato "B4", adibito ad esposizione ed articolato su due piani fuori terra (terreno e primo) collegati mediante scala interna di forma elicoidale, composto da locali adibiti ad esposizione, sala conferenza e due servizi igienici con antibagno;

- fabbricato "B5", adibito ad alloggio del portiere ed articolato su due piani fuori terra (terreno e primo), composto al piano terreno da ingresso, cantine ed infermeria ed al piano primo da soggiorno, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio e locale di collegamento con la fabbrica;

- **Corpo "C" - FABBRICATO INDUSTRIALE "AMPLIAMENTO"**, costituente porzione del corpo di fabbrica realizzato in ampliamento nel 2002 (la cui più ampia porzione ha formato oggetto di vendita a terzi), consistente nell'elemento di unione con il nucleo produttivo originario, adibito a stoccaggio materie prime e semi lavorati, oltre ad una porzione del nuovo fabbricato produttivo, composta al piano seminterrato da locali tecnici ed al piano terreno da servizi igienici e due vani montacarichi (di cui uno solo installato) di collegamento col piano inferiore, per una superficie complessiva di circa mq. 2.150;

- **Corpo "D" - NUOVO PADIGLIONE ESPOSITIVO**, realizzato nell'anno 2006 ed adibito ad area espositiva, articolato su tre piani collegati da scala interna ed ascensore/montacarichi, della superficie complessiva di circa mq. 2.181, composto al piano interrato, collegato direttamente con l'edificio descritto alla Corpo "A", da spazio espositivo con servizi e vano tecnico ascensore, ed ai piani terreno e primo da spazio espositivo con servizi;

il tutto corredato resede pertinenziale adibito a piazzali di manovra e di sosta asfaltati, marciapiedi, aiuole verdi ed area sulla quale insiste un impianto fotovoltaico e relativi impianti concessi in diritto di superficie per la durata di venti anni.

Detti immobili risultano censiti:

in catasto fabbricati:

Comune di Civitella in Val di Chiana, **foglio 49**,

- **particella 165 subalterno 10** (opificio industriale e resede), via Aretina Nord n. 163, piano S1-T-1-2, categoria D/1, rendita catastale **euro 197.662,00**;

- **particella 165 subalterno 11** (resede), via Aretina Nord n. 163, piano T-1, bene non censibile in proprietà esclusiva comune alle particelle 165 subalterno 10, particella 891 subalterni 1 e 4 e 892 subalterni 1 e 2;  
giusta denuncia di variazione n. 7434.1/2017 in data 16 marzo 2017, protocollo n. AR0022440;
- **particella 891 subalterno 1** (vani tecnici), via Aretina Nord n. 163, piano T, categoria **D/7**, rendita catastale **euro 336,00**, giusta denuncia di variazione n. 44482.1/2012 del 18 ottobre 2012, protocollo n. AR0166914;
- **particella 891 subalterno 4** (resede), via Aretina Nord n. 163, piano 1, area urbana, mq. 1395, giusta denuncia di variazione n. 7434.1/2017, sopra citata;
- **particella 892 subalterno 1** (silos) via Aretina Nord n. 163 piano T, categoria **D/7**, rendita catastale **euro 2.320,00**;
- **particella 892 subalterno 2** (resede), via Aretina Nord n. 163, piano T, area urbana, mq. 390; giusta denuncia di variazione n. 44482.1/2012, sopra citata;
- **particella 770 subalterno 2** (tettoia), via Aretina Nord n. 163, piano T, categoria **D/1**, rendita catastale **euro 800,00**;
- **particella 770 subalterno 3** (cabina motori), via Aretina Nord n. 163, piano T, categoria **D/1**, rendita catastale **euro 2.576,00**;
- **particella 770 subalterno 4** (cabina elettrica), via Aretina Nord n. 163, piano T, categoria **D/1**, rendita catastale **euro 1.300,00**;
- **particella 770 subalterno 1** (resede), via Aretina Nord n. 163, piano: T, bene comune non censibile; giusta denuncia di accampionamento n. 279.1/2007 in data 8 febbraio 2007, protocollo n. AR0025995;
- **particella 756 subalterno 1** (cabina elettrica e resede), via Aretina Nord n. 163, piano T, categoria **D/1**, rendita catastale **euro 396,00**;
- **particella 756 subalterno 2** (cabina elettrica e resede), via Aretina Nord n. 163, piano T, categoria **D/1**, rendita catastale **euro 396,00**;  
giusta denuncia di accampionamento n. 2884.1/2006 in data 6 dicembre 2006, protocollo n. AR0145410, e successiva rettifica del classamento n. 3768.1/2007;
- **particella 868** (area sulla quale insiste impianto fotovoltaico concesso in proprietà superficaria), via Aretina Nord n. 163, piano T, categoria **D/1**, rendita catastale **euro 210,00**, giusta denuncia di accampionamento n. 2432.1/2011 in data 1 agosto 2011, protocollo n. AR0143431, e successive variazioni del classamento n. 5919.1/2012, n. 4120.1/2016 e n. 108941.1/2016;
- **particella 871** (area sulla gravata quale insiste cabina elettrica a servizio di impianto fotovoltaico concessa in proprietà superficaria), via Aretina Nord n. 163, piano T, categoria **D/1**, rendita catastale **euro 226,00**, giusta denuncia di accampionamento n. 2434.1/2011 in data 1 agosto 2011, protocollo n. AR0143442;

in catasto terreni:

Comune di Civitella in Val di Chiana, **foglio 49, particella 860** (porzione di resede), are 3.88, reddito dominicale euro 9,02, reddito agrario euro 4,61.

Per una più esaustiva descrizione del compendio immobiliare, si rinvia alle perizie redatte dall'ing. Carlo Schiatti di Arezzo nella procedura di concordato preventivo n. 15/2013 C.P., in data 27 gennaio 2014 (relativa anche alla porzione alienata a terzi) ed in data 7 dicembre 2017, nonché alla perizia integrativa redatta dal medesimo Ing. Schiatti nell'ambito della procedura fallimentare in oggetto in data 13 maggio 2019.

## PESI GIURIDICI E GRAVAMI NON CANCELLABILI

== servitù di passaggio pedonale e carrabile, trascritta ad Arezzo in data 15 febbraio 2006, al n. 2.203 di particolare, a carico di aree distinte infra maggior consistente con le particelle 671 e 165 del foglio 49;

== convenzione edilizia a favore del Comune di Civitella in Val di Chiana a rogito dott. Giovan Battista Cirianni, già notaio in Arezzo, in data 30 gennaio 2006, repertorio n. 140.505, trascritta ad Arezzo il 17 febbraio 2006, al n. 2.290 di particolare;

== servitù costituite a favore di Enel Distribuzione S.p.A., trascritte ad Arezzo in data 28 marzo 2007, e precisamente:

- di elettrodotto, al n. 4.418 di particolare, a carico, infra maggior consistenza, delle particelle 756 subalterno 2, 756, 609, 671, 165, 754, 758 e 759 del foglio 49;

- di passaggio, al n. 4.419 di particolare, a carico, infra maggior consistenza, delle particelle 165, 770, 756, 760, 614, 617 e 766 del foglio 49;

== servitù coattive di acquedotto a favore della Regione Toscana, trascritte ad Arezzo:

- in data 18 luglio 2007 al n. 10.026 di particolare, a carico, infra maggior consistenza, della particella 756 subalterno 2 del foglio 49;

- in data 30 novembre 2007, al n. 16.161 di particolare, se ed in quanto gravante, a carico della particella 758 del foglio 49 dalla quale è stata originata la particella 862, poi 871;

== servitù costituite a favore di Enel Distribuzione S.p.A., trascritte ad Arezzo in data 4 agosto 2011, e precisamente:

- di elettrodotto ed utilizzo di cabina, al n. 9.012 di particolare, a carico, infra maggior consistenza, della particella 758 del foglio 49 (ora particella 871);

- di passaggio pedonale e carrabile, al n. 9.013 di particolare, a carico, infra maggior consistenza, delle particelle 758, 768, 165 e 766 del foglio 49;

== proprietà superficaria per la durata di anni venti costituita a carico delle particelle 868 e 871 del foglio 49, catasto fabbricati, con atto a rogito notaio Francesco Cirianni di Arezzo in data 3 agosto 2011, repertorio n. 14.049, trascritto ad Arezzo il 5 agosto 2011, l n. 9.122 di particolare;

== servitù costituite con l'atto a rogito notaio Andrea Martini di Arezzo in data 5 luglio 2017, repertorio n. 156.406 (avente ad oggetto cessione della restante porzione del fabbricato realizzato in ampliamento, Corpo "C"), e precisamente:

- servitù di passaggio pedonale e carrabile trascritta ad Arezzo in data 17 luglio 2017, al n. 7.659 di particolare, a carico di porzione di resede in proprietà esclusiva individuata nella sua maggior consistenza dalla particella 165 subalterno 11 del foglio 49, a favore della proprietà compravenduta;

- servitù di passaggio pedonale e carrabile trascritta ad Arezzo in data 17 luglio 2017, al n. 7.660 di particolare, a carico di porzione di resede in proprietà esclusiva individuata nella sua maggior consistenza dalla particella 165 subalterno 11 del foglio 49, a favore della porzione individuata con le particelle 165 subalterno 9 e 891 subalterno 3;

- servitù di attraversamento impianti trascritta ad Arezzo in data 17 luglio 2017, al n. 7.661 di particolare, a carico del fabbricato industriale e resede individuato dalla particella 165 subalterni 10 e 11 del foglio 49, a favore della proprietà compravenduta;

per l'esatta determinazione del contenuto delle servitù costituite, delle porzioni immobiliari asservite e delle servitù attive contestualmente costituite di passaggio (trascritta il 17 luglio 2017, al n. 7.658 di particolare) ed attraversamento impianti (trascritta il 17 luglio 2017, al n. 7.662 di particolare), si rinvia al citato atto a rogito notaio Andrea Martini di Arezzo in data 5 luglio 2017 ed all'elaborato grafico ad esso allegato, altresì riportato nella perizia dell'ing. Carlo Schiatti in data 4 dicembre 2017.

## PREZZO BASE ED AUMENTO MINIMI

Prezzo base <b>LOTTO TRE</b>	<b>euro 6.273.000,00</b>
Aumento minimo	<b>euro 50.000,00</b>
Deposito cauzionale	<b>10% del prezzo offerto</b>
Prezzo base per le offerte residuali	euro 5.018.400,00

### DISCIPLINARE DI VENDITA

1. Le operazioni di vendita verranno espletate a cura del notaio dott. Michele Tuccari di Arezzo (il Notaio Incaricato), mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato, presso il suo studio in Arezzo, via Vittorio Veneto n. 5, tel. 0575/21998 - 0575/28826 - fax 0575/24931 - [info@studiotuccari.it](mailto:info@studiotuccari.it) - [www.studiotuccari.it](http://www.studiotuccari.it).

2. La vendita verrà effettuata mediante procedura competitiva, regolata dalle disposizioni seguenti, ai sensi dell'articolo 107, primo comma, Legge fallimentare, secondo lo schema dell'asta senza incanto. Non troveranno applicazione, salvo espresso richiamo, le norme del codice di procedura civile in materia di espropriazione immobiliare, né le disposizioni in materia di asta telematica, regolata esclusivamente dal presente disciplinare.

3. Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore tredici del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio incaricato, in Arezzo, via Vittorio Veneto n. 5, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente. Tale termine finale di presentazione delle offerte di acquisto è da considerarsi perentorio.

4. Le offerte per l'acquisto, da ritenersi irrevocabili, dovranno contenere:

== per le persone fisiche, l'indicazione di nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, codice fiscale, stato civile ed eventuale regime patrimoniale (in caso di acquisto in comunione dei beni, anche i corrispondenti dati del coniuge) e recapiti (PEC, fax, e-mail, telefono) dell'offerente;

== per le società, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo diversi dalle persone fisiche, l'indicazione di denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese o ad altri registri, sede legale, codice fiscale, recapiti (PEC, fax, e-mail, telefono), generalità e codice fiscale del legale rappresentante;

== l'indicazione del lotto, con la sommaria descrizione dell'immobile, per il quale è formulata l'offerta;

== l'indicazione, in cifre ed in lettere, del prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta (ovvero al prezzo base per le offerte residuali, con gli effetti appresso indicati), a pena di invalidità dell'offerta; in caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere, sarà ritenuto valido l'importo più elevato;

== l'indicazione del termine per il pagamento del saldo del prezzo, in caso di aggiudicazione, se inferiore a quello massimo appresso indicato;

== la dichiarazione espressa: di aver preso visione della perizia di stima; di accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e di tutte le condizioni contenute nel presente disciplinare di vendita; di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni, anche con riferimento alla situazione amministrativa edilizia ed urbanistica;

== nel caso di offerta cartacea, la sottoscrizione per esteso in calce e la sigla su ogni pagina da parte del soggetto interessato - persona fisica ovvero da parte del legale rappresentante del soggetto interessato - persona giuridica ovvero da parte del procuratore.

Le offerte cartacee dovranno essere inserite in plico che, a pena d'esclusione, dovrà essere chiuso e controfirmato dal presentatore su almeno uno dei lembi di chiusura della busta; sul plico dovrà essere apposta l'indicazione del presentatore (che potrà essere persona diversa dall'offerente) e la dicitura **“offerta segreta e documenti per la partecipazione all'asta del giorno \_\_\_\_\_ per l'immobile denominato “LOTTO TRE” - Fallimento n. 1/2018 Tribunale di Arezzo - Del Tongo Industrie S.p.A.”**.

5. L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito:

== di uno o più assegni circolari non trasferibili per cauzione, di importo complessivo non inferiore al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, all'ordine del **“Fallimento n. 1/2018 - DEL TONGO INDUSTRIE S.P.A.”**; l'importo dovuto a titolo di cauzione potrà essere anche versato mediante bonifico bancario con accredito sul conto corrente intestato al Fallimento, i cui riferimenti IBAN saranno forniti su richiesta del soggetto interessato, con data valuta non successiva al termine per la presentazione delle offerte. All'apertura della busta contenente la propria offerta l'offerente che abbia versato la cauzione mediante bonifico dovrà produrre al Notaio Incaricato, se non inserita nella busta, la documentazione attestante l'esecuzione dell'operazione di bonifico con indicazione dei relativi riferimenti (CRO o similari); in mancanza, l'offerta non sarà considerata valida;

== copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante del soggetto offerente diverso da persona fisica;

== certificato di iscrizione al Registro delle Imprese o visura aggiornata del Registro delle Imprese (nei casi in cui il soggetto offerente sia una società soggetta ad iscrizione), ovvero valido certificato rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche), dai quali risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'offerta, nonché, ove necessarie, copia delle eventuali delibere autorizzative degli organi sociali; nel caso di enti non soggetti ad iscrizione, copia dell'atto costitutivo o dello statuto e della documentazione comprovante il conferimento dei poteri al legale rappresentante.

#### **Offerta digitale**

Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

#### **Offerta cartacea**

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del notaio Banditore; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente registrato), e le altre indicazioni relative alla vendita.

6. Le operazioni di vendita verranno espletate senza soluzione di continuità, dal Notaio Incaricato, nel suo studio in Arezzo, via Vittorio Veneto n. 5, a decorrere dall'orario precisato nell'Avviso.

La partecipazione all'esperimento d'asta dovrà avvenire intervenendo personalmente presso il Notaio

Incaricato ovvero presso il Notaio Periferico presso il quale è stata presentata l'offerta. Il Notaio Incaricato provvederà alla verifica dell'integrità dei plichi cartacei ed alla loro apertura, nonché alla verifica della validità delle offerte digitali, redigendo apposito verbale nel quale darà atto, tra l'altro: del rispetto dei termini di presentazione delle offerte; dello svolgimento delle operazioni di apertura dei plichi e di esame della validità delle offerte digitali; della conformità delle offerte alle prescrizioni del presente "Disciplinare di Vendita"; della presenza di offerte di acquisto; dell'eventuale presentazione di offerte palesi di acquisto in aumento e dei relativi esiti; dell'aggiudicazione, o meno, del lotto.

L'aggiudicatario sarà in ogni caso informato tempestivamente dell'esito favorevole dell'asta, mediante comunicazione da inoltrarsi, a cura del Notaio Incaricato, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, al domicilio eletto, o a mezzo PEC.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita, avanti il Notaio Incaricato.

Tutte le imposte, i tributi e/o diritti inerenti il verbale d'asta e l'aggiudicazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

7. Le offerte potranno essere:

- di importo pari ovvero in aumento rispetto al prezzo base d'asta di acquisto del lotto;
- di importo inferiore rispetto al prezzo base d'asta di acquisto del lotto ma pari o superiore al prezzo base per le offerte residuali.

Le eventuali offerte formulate in ribasso saranno considerate invalide.

Nell'esame delle si terrà conto dei seguenti criteri:

a) nel caso di presentazione di offerte almeno pari alla base d'asta per le offerte principali:

== in presenza di una sola offerta segreta valida per importo pari o superiore al prezzo base per le offerte principali, si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'offerente;

== in presenza di più offerte valide per importo pari o superiore al prezzo base per le offerte principali, si svolgerà una gara tra gli offerenti, partendo dal maggiore tra i prezzi offerti. I soggetti ammessi alla gara potranno presentare offerte palesi in aumento rispetto al prezzo base di gara, con rilanci non inferiori agli importi sopra indicati per ciascun lotto. Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale dell'asta redatto a cura del Notaio Incaricato. In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il Notaio Incaricato aggiudicherà l'immobile in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore;

== in presenza di più offerte valide di eguale importo, in mancanza di rilanci, sarà preferita, nell'ordine:

- l'offerta che preveda un minor termine per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione;
  - l'offerta corredata da una cauzione di importo maggiore;
  - l'offerta presentata per prima;
- b) nel caso di presentazione di sole offerte almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali:

== solo nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta per le

offerte principali, saranno considerate le offerte residuali pervenute (che pertanto non potranno in alcun caso concorrere con le offerte principali); per l'aggiudicazione si applicheranno i criteri sopra indicati per le offerte principali, con la precisazione che, ove, a seguito dell'esperimento d'asta e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta per le offerte principali, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta, mentre nell'ipotesi che l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore alla base d'asta, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i trenta giorni successivi, termine entro il quale la procedura potrà comunicare con raccomandata con avviso di ricevimento o messaggio di posta elettronica certificata all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti, agli effetti della decorrenza del termine di cui al successivo punto 11.

**8.** La cauzione da costituire in favore del Fallimento n. 1/2018 Tribunale di Arezzo – “DEL TONGO INDUSTRIE S.P.A.”, dovrà essere di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, e versata mediante uno o più assegni circolari non trasferibili all'ordine della procedura o bonifico bancario con accredito sul conto corrente intestato al Fallimento, i cui riferimenti IBAN saranno forniti su richiesta del soggetto interessato, con data valuta non successiva al termine per la presentazione delle offerte.

Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni d'asta. In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese, con addebito delle spese bancarie quanto alla restituzione delle cauzioni prestate mediante bonifico.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

**9.** Ciascun soggetto che ha presentato offerta ha l'onere di presenziare alle operazioni di apertura dei plichi, anche al fine di partecipare eventualmente, ove ne ricorrano i presupposti per come in precedenza definiti, alle operazioni di presentazione di offerte palesi in aumento.

**10.** Le offerte di acquisto saranno ritenute, in ogni caso, irrevocabili e vincolanti per un periodo di tempo di centoventi giorni successivi alla data dell'Asta.

**11.** I Curatori Fallimentari informeranno degli esiti della procedura d'Asta e dell'eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione, ai sensi dell'art. 107 Legge fallimentare, anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 Legge fallimentare.

**12.** In caso di aggiudicazione, il contratto di compravendita dovrà stipulato innanzi al Notaio Incaricato entro centoventi giorni dall'asta (ovvero entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, se successiva), previa convocazione scritta inviata dal Notaio Incaricato all'aggiudicatario a mezzo telegramma, lettera raccomandata a/r o PEC almeno dieci giorni prima. Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice delegato ai sensi dell'art. 108 Legge fallimentare), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 9. Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per



fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova asta, ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

**13.** Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in unica soluzione, all'atto della stipula del contratto di compravendita, o comunque entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, mediante assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine del "**Curatela del Fallimento n. 1/2018 - DEL TONGO INDUSTRIE S.P.A.**" ovvero mediante bonifico bancario sul conto della Procedura, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo cauzionale.

Nei termini indicati nel capoverso precedente, il pagamento del prezzo può avvenire anche tramite accollo del debito ipotecario, ammesso al passivo della procedura fallimentare, che insiste sul compendio immobiliare in questione. L'aggiudicatario definitivo dovrà comunque versare con le modalità ordinarie (assegno circolare o bonifico):

- a) - le somme riferibile al compenso del curatore e alle spese di giustizia e generiche prededucibili per la procedura fallimentare imputabili pro quota al valore di realizzo del bene o dei beni ipotecati, rispetto al totale dell'attivo liquidato dal fallimento;
- b) - le spese, gli oneri e i tributi specifici prededucibili di competenza della procedura fallimentare di pertinenza dei cespiti immobiliari ipotecati;
- c) - le somme destinate alla soddisfazione degli altri creditori che risultassero capienti. I Curatori, anche con riferimento e nei limiti posti all'art. 113 l.f. comunicheranno all'aggiudicatario la somma da versare alla procedura.

All'esito dell'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli accessori e della sottoscrizione dell'atto di compravendita il Giudice Delegato, su istanza dei Curatori Fallimentari, provvederà con decreto alla cancellazione delle eventuali iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle eventuali trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, ai sensi dell'art. 108 L.F.

Tutte le spese, gli oneri tutti (I.V.A. inclusa) e le imposte relative alla cancellazione delle eventuali iscrizioni pregiudizievoli sono poste a carico dell'aggiudicatario.

**14.** L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, a mezzo assegno circolare all'ordine del Notaio Incaricato o mediante bonifico sul conto corrente dedicato indicato dal medesimo Notaio Incaricato un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura d'asta, ivi compresi gli accertamenti preliminari, ed alla vendita quali, ed in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili (determinati in conformità al preventivo di spesa agli atti della procedura) e spese relativi agli accertamenti preliminari alla vendita, ispezioni ipocatastali, acquisizione documenti, predisposizione avviso, verbalizzazione esperimento d'asta, atto di compravendita, ivi compresi tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, eventualmente mediante rimborso alla Procedura di quanto da essa anticipato e senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura medesima.

La compravendita sarà soggetta ad Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.), con inversione contabile (*reverse charge*) nel caso di acquisto da parte di soggetto I.V.A., ad imposta di registro in misura fissa (art. 40 D.P.R. 131/1986), ad imposta ipotecaria con l'aliquota del 3% (tre per cento) e ad imposta catastale con l'aliquota dell'1% (uno per cento), trattandosi di fabbricati strumentali per natura, non

suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, e relative pertinenze, di proprietà di impresa che ha eseguito interventi di costruzione e interventi edilizi compresi tra quelli previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, recante il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, da oltre cinque anni, per i quali la parte venditrice intende avvalersi dell'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter, D.P.R. 633/1972, chiedendo espressamente l'assoggettamento del presente trasferimento ad imposta sul valore aggiunto.

**15.** Grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente (documentazione inerente la procedura di vendita).

Al fine di verificare la documentazione agli atti della procedura, richiedere sopralluoghi o svolgere altre attività di *due diligence* tecnica sulla documentazione messa a disposizione, i soggetti interessati dovranno inviare una manifestazione di interesse in forma scritta, sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto interessato o da un procuratore munito dei relativi poteri di rappresentanza, inviata mediante posta elettronica certificata al seguente indirizzo PEC: [f1.2018arezzo@pecfallimenti.it](mailto:f1.2018arezzo@pecfallimenti.it).

La manifestazione di interesse dovrà essere corredata da: dichiarazione di aver preso visione del presente disciplinare di vendita; dichiarazione di riservatezza, contenente l'impegno a non divulgare le informazioni relative alla vendita ricevute dai soggetti interessati ed il contenuto della documentazione visionata; copia di un valido documento d'identità del soggetto che abbia sottoscritto le dichiarazioni.

A seguito della presentazione e verifica della manifestazione di interesse, e conseguente accreditamento, la due diligence avrà ad oggetto la documentazione informativa resa disponibile presso la procedura, ed in particolare le relazioni tecniche di stima che potranno essere trasmesse mediante posta elettronica, nonché l'effettuazione di sopralluoghi presso il compendio immobiliare, alla presenza di un delegato dei curatori fallimentari, in data ed orario da concordare, previa richiesta scritta da trasmettersi mediante posta elettronica certificata all'indirizzo PEC sopra indicato.

La consultazione della documentazione ed i sopralluoghi presso il compendio saranno consentiti fino al giorno precedente quello stabilito per la presentazione delle offerte ai soggetti accreditati, eventualmente accompagnati da tecnici dai medesimi previamente indicati ed identificati prima dell'accesso.

Tutte le informazioni assunte dovranno essere autonomamente verificate dagli interessati. La procedura, unitamente ai dipendenti, consulenti o incaricati a qualsiasi titolo, non assume alcuna responsabilità né fornisce alcuna garanzia circa la correttezza e completezza delle informazioni e della documentazione fornita o trasmessa in qualsiasi altra forma ai soggetti interessati; è, pertanto, onere esclusivo dei medesimi verificare a proprio esclusivo rischio, spese e responsabilità tale documentazione.

**16.** I beni costituenti il lotto in vendita vengono venduti come visti e piaciuti, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o

imposti dalle vigenti leggi.

La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili costituenti il lotto.

Nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura - oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta. L'acquirente, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui agli artt. 40 della Legge 47/1985 e 46 del D.P.R. 380/2001.

**17.** I Curatori Fallimentari in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita avranno la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F. ove pervenga, offerta d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, determinando, in tale ipotesi, le modalità di una eventuale ulteriore gara, ovvero di non procedere alla aggiudicazione o alla vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà.

**18.** Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D. Lgvo. 30.6.2003 n. 196; ai sensi degli artt. 7 e 13 di tale provvedimento, il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità strettamente necessarie o strumentali per consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concordataria.

**19.** La pubblicità del presente avviso verrà effettuata a cura del Notaio Incaricato e mediante delega all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo e Siena.

In particolare l'avviso dovrà essere pubblicato, almeno trenta giorni prima della data fissata per lo svolgimento delle operazioni di vendita, ai sensi degli articoli 107 Legge fallimentare e 490 c.p.c., sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, a cura del delegato Istituto Vendite Giudiziarie, nonché, sempre per il tramite dell'I.V.G. di Arezzo e Siena, sul portale nazionale IVG [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), sui portali circoscrizionali IVG [www.si.astagiudiziaria.com](http://www.si.astagiudiziaria.com) e [www.ar.astagiudiziaria.com](http://www.ar.astagiudiziaria.com), sul portale [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e su almeno altri tre siti internet specializzati.

L'avviso dovrà altresì essere pubblicato, per estratto e per una volta, sui quotidiani "La Nazione", edizione di Siena e di Arezzo, "Corriere di Arezzo" e "Corriere di Siena", nonché sul quotidiano "Il Sole 24 Ore".

Sono consentite eventuali ulteriori forme di pubblicità a discrezione del Notaio Incaricato e

dell'Istituto Vendite Giudiziarie mediante affissione di avvisi e pubblicazioni su siti e piattaforme online.

Si procederà inoltre alla notifica dell'avviso ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, ai sensi dell'articolo 107, comma 3, Legge fallimentare, a cura del Notaio Incaricato.

Roma/Arezzo, 30 luglio 2021

I curatori fallimentari

*Dott. Marco Baldi*



*Dott. Alessandro Sabatini*



*Avv. Gian Luca Righi*

