

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO FALLIMENTI

G.D. Dr. Federico Pani

Curatore Rag. Simone Guerrini

Liquidazione Giudiziale n° 39/2023

Avviso di vendita beni immobili

primo esperimento

Il sottoscritto Rag. Simone Guerrini iscritto all'Ordine dei Dottori commercialisti ed Esperti Contabili della provincia di Arezzo, con studio in Pergine Valdarno (Ar) via del Pagliericcio n. 15, tel. 0575/896102, fax: 0575/896322, curatore della liquidazione giudiziale n° 39/2023 Tribunale di Arezzo

AVVISA CHE

presso la sala Aste del Tribunale di Arezzo in via Falcone e Borsellino n. 1, aula 0.07 e tramite il portale del gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico S.r.l. www.fallcoaste.it il giorno **19 dicembre 2024 alle ore 9,00** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO – immobile ad uso commerciale

Diritto di piena proprietà su unità immobiliare ad uso commerciale posta in Comune Cortona in località La Dogana n° 54 B/C/D. Il fabbricato fa parte di un complesso edilizio lungo la strada provinciale di Val di Pierle che conduce da Cortona ad Umbertide. L'edificio è posto lungo la strada provinciale ed è baricentrico all'abitato: dista circa 5 km da Cortona. Il complesso edilizio è costituito da un fabbricato e da un edificio accessorio; quest'ultimo è riconducibile a terzi. Il resede è suddiviso in più porzioni ad uso esclusivo, benché non vi sia una suddivisione fisica ed alcune porzioni siano oggetto, verosimilmente, di servitù di passo ed impiantistiche; le servitù sono da farsi risalire alla pregressa situazione di fatto che vedeva un'unica proprietà di tutto il complesso edilizio e dal trasferimento della parte commerciale avvenuto con atto notarile del febbraio 1998. Il negozio trova posto nell'edificio principale ed occupa l'intero piano terra. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura di pietra e di bozze di tufo, integrata con alcune elementi verticali in cemento armato. I solai piani e di copertura sono realizzati in latero-cemento. L'edificio è posto in un resede che è stato suddiviso in porzioni esclusive ed ha dei distacchi dai confini su tutti i fronti. Il resede, nella zona fronte stante la strada provinciale, presenta continuità con un fascia di proprietà della Provincia di Arezzo dove è presente un muretto di sostegno ed un'aiuola con alcune piante. L'edificio presenta l'assetto compositivo e la finitura delle facciate tipiche dell'epoca

(anni 60-70 del secolo scorso). Nell'ambito di resede di proprietà di terzi è presente un accessorio, quasi interamente realizzato in lamiera, destinato a rimessa auto. I locali hanno una destinazione commerciale fin dall'impianto del fabbricato; in passato erano presenti due distinte attività commerciali riconducibili a bottega di alimentari-macelleria e bar. Nel corso del tempo le attività sono state adattate, ampliate e modificate in relazione alle esigenze della clientela. Dall'inizio degli anni 2000 ha prevalso l'attività di generi alimentari e tutto il piano terra è stato progressivamente utilizzato quale supermercato e successivamente negli anni 2007-2008 gli spazi di vendita furono ampliati con la realizzazione del fronte strada stante la strada provinciale. Gli interni sono caratterizzati da ampi spazi destinati all'esposizione delle merci suddivisi da strutture verticali; i locali sono tutti pavimentati e le pareti intonacate o rivestite con piastrelle. In alcune pareti sono visibili fenomeni di risalita di umidità. I locali hanno un'altezza di circa 3,45-3,50 metri ad eccezione della parte fronte strada stante la strada che ha un'altezza minima di mt 2,40 e la massima di mt 3,16, e dei bagni. L'accesso avviene con due ampi varchi posti sul fronte, due porte laterali ed una tergale. All'interno dell'edificio sono presenti: un locale destinato a laboratorio di macelleria con cella frigo, compartimentato con murature; alcuni locali destinati a magazzino, realizzati con pareti in cartongesso; il gruppo di servizi igienici posti sul retro. Sul retro dell'edificio vi sono: un disimpegno per i bagni realizzato con struttura in alluminio anodizzato; una tettoia costituita da un telaio in ferro sormontato da pannelli sandwich, che fungeva da zona per il carico e lo scarico e da protezione per i compressori dei frigoriferi e di altri impianti tecnologici. Entrambe queste strutture non sono dotate né di titolo edilizio né di titolo paesaggistico. L'impianto elettrico e quello di raffrescamento appaiono in buone condizioni, anche se non è stata eseguita alcuna verifica per mancanza dell'alimentazione elettrica. Peraltro alcune dotazioni impiantistiche sono state manomesse al momento dello smantellamento del negozio. Il resede è completamente pavimentato in asfalto o in battuto di cemento. Da riscontrare che è oggetto del diritto di passo pedonale a favore dei proprietari degli appartamenti sovrastanti e che la porzione di rampa di accesso al negozio posta verso est è stata realizzata sul resede di terzi soggetti.

Provenienza: la proprietà del bene subastato è pervenuta alla fallita in forza di atto di compravendita a rogito notaio Emilia Puliatti del 07/07/2000 rep. 112998.

Urbanistica e conformità ai titoli autorizzativi:

-Licenza 226 del 10/06/1969. Il titolo edilizio si riferisce all'impianto della porzione più antica dell'edificio, cioè quella posta verso est, a destra per chi guarda dalla strada provinciale. All'epoca del rilascio del titolo autorizzativo l'area non era ancora sottoposta a vincolo paesaggistico.

-Licenza 128 del 10/03/1973. Il titolo edilizio si riferisce alla variante in corso d'opera alla licenza del 1969 e fu rilasciato corredato del parere della Soprintendenza che, nel frattempo, aveva avviato la procedura di vincolo paesaggistico.

-Concessione Edilizia 365 del 10/10/1981. Con il titolo edilizio fu autorizzato l'ampliamento dell'edificio verso ovest. La richiesta iniziale del 1981 prevedeva l'ampliamento del piano terra ed ottenne anche autorizzazione ex L. 1497/39 relativa al vincolo paesaggistico, rilasciata con la delibera della GM n. 1269/81. L'istanza fu oggetto di successive modifiche nel 1982 e nel 1983; sull'ultima istanza fu rilasciata una nuova autorizzazione paesaggistica con la delibera della GM 102 del 1983, che prevedeva anche la realizzazione del primo piano.

-Concessioni in Sanatoria 358 del 03/11/1984 (pratica 1749). Il titolo autorizzativo fu rilasciato a seguito delle richieste di condono presentate ex L. 47/85. La richiesta tendeva ad allineare la planivolumetria dell'edificio autorizzato in origine e poi ampliato, nonché i prospetti oggetto di alcune variazioni. Veniva altresì sanata la realizzazione della volumetria realizzata sul retro dell'edificio che oggi è occupata dai servizi igienici. La pratica è corredata dell'autorizzazione relativa al vincolo paesaggistico rilasciata con la delibera GM 532 del 13/04/1994.

-Concessione Edilizia 364 del 15/09/1997. Il titolo autorizzativo fu rilasciato per la ristrutturazione interna dei due locali commerciali che componevano il piano terra ed era riferibile esclusivamente a opere interne. Il volume del retrostante magazzino fu utilizzato come servizi igienici.

-Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 09/05/2007. Con la DIA del 09/05/2007 fu realizzato un unico locale commerciale, limitando le opere edilizie a modeste modifiche interne.

-Denuncia di Inizio Attività (DIA) 814 del 13/07/2007. Con la DIA del 13/07/2007 il negozio fu ampliato verso il fronte strada, realizzando l'attuale zona di accesso e corredandola di una doppia rampa che consentisse di superare il dislivello tra il piazzale ed il piano di calpestio del negozio. La rampa destra è stata realizzata sul sedime del sub 8 che non è di proprietà della fallita. La DIA fu preceduta dall'autorizzazione paesaggistica n. 31 del 08/03/2007, rilasciata dal Comune di Cortona. Le opere strutturali sono state autorizzate dal Genio Civile (pratica 40634 del 04/10/2007).

-Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 05/08/2008. Con la DIA furono apportate modeste modifiche dimensionali all'ampliamento del negozio ed alle sistemazioni esterne. Per la variante fu ottenuta l'autorizzazione paesaggistica n. 25 del 25/03/2008.

-Agibilità: in data 01/04/2009 il direttore dei lavori certificò l'agibilità e la conformità dell'unità immobiliare ai titoli autorizzativi. Alla certificazione furono allegati il certificato dell'installatore dell'impianto elettrico, la certificazione dei sistemi anticaduta della copertura, nonché la relazione sulle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico. Il collaudo delle opere strutturali fu depositato il 23/06/2008 (pratica 40634).

-La conformità: lo stato attuale risulta conforme ai titoli autorizzativi nei limiti delle tolleranze previste dalla vigente normativa, nel presupposto che la concessione di condono abbia sanato anche la diversa posizione dell'edificio rispetto alle distanze dei confini. L'edificio è stato autorizzato a 5 mt dal confine sul retro e da quello est; nella realtà è posto a circa 4 mt dal confine sul retro ed a 4,40 mt da quello ad est. Peraltro tali distanze non sono congruenti con quelle misurabili sulla planimetria catastale. Nella relazione di condono si sana (Mod. "C" L. 47/85) le *".....difformità nella sagoma esterna e nelle aperture..."*. Peraltro la questione della posizione dell'edificio non è mai stata contestata dal Comune nei successivi interventi oggetto di autorizzazione da parte del SUAP. Fanno eccezione: a) disimpegno realizzato con struttura in alluminio anodizzato tra il negozio ed i servizi igienici; b) la tettoia e gli impianti oggetto di autorizzazione da parte del SUAP. L'art. 181 del D.Lgs. 42/2004 non consente l'ottenimento della sanatoria paesaggistica per gli interventi che abbiano comportato aumento di volume e/o di superficie; ne consegue che dette porzioni dovranno essere demolite. C'è inoltre da segnalare che la porzione di salita della rampa posta verso est, ancorché descritta negli elaborati grafici, è stata realizzata su di un recede di soggetti terzi. Ne

consegue che il sedime di detta porzione di rampa possa essere rivendicato dal proprietario del resede. Tutti gli impianti nonostante dotati di certificato, debbono essere rivisti, considerato che in occasione dello smantellamento degli arredi alcune componenti sono state pesantemente manomesse.

Strumento urbanistico: al momento delle verifiche era vigente il regolamento Urbanistico approvato il 16/11/2011 e da ultimo modificato con delibera del Consiglio Comunale del 27/05/2020. Il Comune di Cortona ha avviato la revisione dei propri strumenti urbanistici. Con deliberazione del Consiglio Comunale 17 del 28/02/2022 ha adottato il nuovo Piano Strutturale Intercomunale con i Comuni di Castiglion Fiorentino e di Foiano della Chiana. In precedenza aveva avviato il procedimento per la formazione del Piano Operativo che sostituirà il regolamento Urbanistico, con atto del Consiglio Comunale n. 38 del 27/05/2020. L'edificio ricade nell'area classificata quale B3.1 del regolamento Urbanistico. La destinazione dell'unità immobiliare è compatibile con quelle previste all'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione. Sull'edificio possono essere realizzati interventi di ristrutturazione edilizia.

Vincoli e pesi: l'edificio ricade all'interno del vincolo paesaggistico istituito con DM del 05/04/1973 ai sensi della L. 1497/39 (oggi art. 136 del D.Lgs. 42/2004).

Descrizione catastale attuale: Comune di Cortona (codice D077) catasto fabbricati – foglio 150 – particella 314 – sub 14 – categoria F/1 – consistenza 350 mq; foglio 150 – particella 314 – sub 15 – categoria C/1 – classe 6 – consistenza 250 mq – rendita catastale euro 5.242,04 (cinquemiladuecentoquarantadue/04).

Impianti: l'impianto elettrico è a norma rispetto alle norme in materia all'epoca delle opere edilizie eseguite nel 1995. Quello idraulico è funzionante, sotto traccia e rispetta le norme di settore. Gli impianti sono tutti funzionanti e mantenuti.

Custodia e stato di occupazione: la custodia dell'immobile è affidata al curatore. Le richieste di visita dell'immobile dovranno pervenire al curatore a mezzo posta elettronica ordinaria all'indirizzo info@simoneguerrini.it oppure telefonando allo 0575/896102. Il bene risulta libero.

PREZZO BASE LOTTO UNICO EURO 186.300,00 (centoottantesemilatrecento/00)

Rilancio minimo in caso di gara EURO 2.000,00 (duemila/00)

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it> sezione Servizi, Pagamenti PagoPA Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione.** La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato *xml* scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi - tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato *zip.p7m*, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d'inammissibilità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia.

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. cit.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime

di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura (curatore);

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato nell'avviso di vendita come prezzo base, nella misura limite del 25% (un quarto) e quindi non inferiore al 75% del prezzo base;

i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale), salvo il maggior termine di ulteriori 60 giorni, previo pagamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione. In tale seconda ipotesi, da comunicare al curatore fino a 10 giorni prima della scadenza del termine di 120 giorni, saranno dovuti sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale del 2%. Se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;

l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed

il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc..., effettuate in separato modulo;
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a "Liquidazione Giudiziale Garzi Daniela n.

39/2023 Tribunale di Arezzo)” presso Chianti Banca – Credito Cooperativo – IBAN **IT23V086731410000000913062** con causale **“Cauzione LG 39/2023 Tribunale di Arezzo lotto unico”**; la cauzione, a pena di inefficacia dell’offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall’art.571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. **Si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia dinanzi al curatore o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;**

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste telematiche saranno aperte all’orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti o dei loro avvocati, il giorno ed all’ora indicati nell’avviso di vendita; gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l’area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l’offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell’avviso per l’inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il curatore, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un’unica offerta pari, superiore o inferiore del 25% rispetto prezzo base, essa è senz’altro accolta.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l’acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall’offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell’avviso di vendita.

I rilanci effettuati dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a tutti i partecipanti la gara e al curatore.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal curatore, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

Nella vendita non verranno considerate le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure

se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

prezzo di vendita inferiore ad € 200.000,00: € 2.000,00;

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il **c u r a t o r e** dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (*da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta*), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita), o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene anche se ridotto del 25%, è senz'altro aggiudicato.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.** Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, **dovrà dichiarare al curatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta**, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura o a mezzo assegno circolare non trasferibile e/o vaglia postale circolare

non trasferibile entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale) o entro il maggior termine previsto alla lettera d) della disciplina di vendita.

2. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene.

3. che agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d. lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura di liquidazione giudiziale dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

R E N D E N O T O

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che l'atto di trasferimento verrà stipulato presso notaio di fiducia dell'aggiudicatario e che le spese saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario salvo le spese di trascrizione che saranno a carico della procedura;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore nominato e sul www.tribunale.arezzo.it;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

h) che il presente avviso di vendita verrà affisso per tre giorni consecutivi all'Albo del Tribunale di Arezzo. L'avviso, come prescritto dall'art. 490 c.p.c., sarà pubblicizzato sul sito web del Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero di Giustizia (<http://pcp.giustizia.it>), sul sito del Tribunale di Arezzo www.tribunale.arezzo.it e sui siti web www.giustiziaivg.it, www.astegiustizia.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it, www.fallcoaste.it e per estratto sui quotidiani Corriere di Siena, Corriere di Arezzo, La Nazione edizione di Siena, La Nazione edizione di Arezzo, news letter Astegiustizia.it

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al curatore ed al gestore della vendita.

Arezzo 1 ottobre 2024

Il curatore
Rag. Simone Guerrini