



## TRIBUNALE DI AREZZO

### Avviso di vendita

Concordato: **DEL SERRA IMMOBILIARE S.r.l.** - C.P. n°3/2022

Giudice Delegato: **Dott. Federico Pani**

Commissari Giudiziali: **Dott. Francesco Guiducci e Avv. Marika Micheli**

Liquidatore Giudiziale: **Avv. Gianni Peruzzi**

oooooooooooo

Il sottoscritto **Avv. Gianni Peruzzi**, con studio in Arezzo, Via Vittorio Veneto n. 33/2 (tel. 0575/080517, mail [gianperuz@gmail.com](mailto:gianperuz@gmail.com), pec [avvgianniperuzzi@cnfpec.it](mailto:avvgianniperuzzi@cnfpec.it), Cod. Fisc. PRZGNN69E23A390L) quale Liquidatore Giudiziale del Concordato Del Serra Immobiliare S.r.l., con sede in Cortona, Fraz. Camucia, Via Iva Novembre (Partita IVA 01833550518)

### VISTO

- il Decreto di Omologa ex art. 180 L.F. del Tribunale di Arezzo del 20.07.2022;
- l'approvazione del programma di liquidazione del 09,11,2023;
- le perizie tecniche di stima a firma dell'esperto stimatore Geom. Luca Lepri;

### DISPONE

la **vendita in modalità sincrona mista** dei seguenti lotti immobiliari:

**LOTTO 1:** Diritto di piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato residenziale posta al piano primo di fabbricato condominiale di più ampie dimensioni, oltre a box auto al piano interrato e diritti di comproprietà sulle parti comuni, posto in Comune di Cortona, Frazione Pergo, Nucleo Abitato La Dogana n. 22/D.

L'appartamento, per chi salendo le scale arriva al rispettivo pianerottolo, ha ingresso sulla sinistra ed è composto da soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere e terrazzo al piano primo oltre box auto al piano interrato. Internamente tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati; il servizio igienico ha un rivestimento in piastrelle in ceramica; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica su tutti gli ambienti. L'unità è dotata di portoncino di ingresso blindato, infissi esterni in legno con persiane alla fiorentina, infissi interni in legno tamburato. L'altezza interna dell'appartamento è pari a 2,70 mt, quella del box auto è pari a 2,20 mt.

Lo stato manutentivo generale esterno del fabbricato condominiale risulta discreto, sufficiente quello interno, visto la presenza di condense e muffe, presumibilmente dovuta ad una mancata e corretta areazione dei locali, oltre ad una cattiva conduzione dell'unità immobiliare.

Il bene risulta libero.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona al Foglio 152 particella 309 subalterno 9 (Categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 58 mq – 56 mq, rendita € 262,10), subalterno 16 (Categoria C/6, classe 4, consistenza mq 18, superficie catastale 19 mq, rendita € 57,64) oltre a diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona al Foglio 152 particella 309 subalterno 17 (rampa esterna, spazio di manovra e sottoscala interni), subalterno 18 (scala interna di collegamento tra il piano interrato e il piano terra), subalterno 19 (scale esterne l'atrio e l'ingresso), subalterno 20 (scala interna di collegamento tra il piano terra e il piano primo), subalterno 21 (serbatoio gas), subalterno 22 (cisterne acqua) e particella 307 subalterno 2 (vano tecnico) e subalterno 5 (pozzo).

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, rispetto ai titoli autorizzativi presenti, si riscontrano difformità sanabili.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale redatta dall'esperto Geom. Luca Lepri alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 59.443,00 (euro cinquantanovemilaquattrocentoquarantatre/00)**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00 (euro mille/00)**

**LOTTO 2:** Diritto di piena ed intera proprietà di terreno seminativo posto in Comune di Cortona, Fraz. Terentola, in prossimità di Via Niccolò Machiavelli.

Il terreno ha una superficie pari ad 4.780 mq, di forma regolare, pianeggiante e ben esposto. Per quanto concerne l'accesso al lotto, che non risulta confinante con la pubblica viabilità, si precisa che questo può avvenire solo dalle limitrofe particelle 540, 836, 30, 32 e 982 di altra proprietà. Pertanto, non avendo riscontrato la presenza di servitù di passaggio specifiche, si ipotizza che il terreno possa ricadere nella casistica di fondo intercluso. Il terreno risulta non coltivato e si presenta libero da persone e da cose.

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Cortona al Foglio 313, particella 31 (Qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 4780 mq, reddito dominicale € 27,17, reddito agrario € 11,11).

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale redatta dall'esperto Geom. Luca Lepri alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso. Il bene in base ai precedenti strumenti urbanistici, aveva una potenzialità edificatoria, non più efficace a causa della scadenza quinquennale del R.U. Inoltre, ad oggi, con l'adozione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale avvenuta con D.C.C. nr. 17 del 28.02.2022, nonché tenuto conto degli elaborati di controdeduzione alle osservazioni di cui alla D.C.C. nr. 6 del 25.01.2023, tale lotto ricade al di fuori del territorio urbanizzato, e sulla base dei vigenti strumenti urbanistici, ad oggi, non sono più ammessi interventi di nuova edificazione. Il tutto come da CDU rilasciato dal Comune di Cortona in data 10.12.2023 (in atti).

**PREZZO BASE D'ASTA: € 34.752,00 (euro trentaquattromilasettecentocinquanta due/00)**



RILANCIO MINIMO: € 1.000,00 (euro mille/00)

**LOTTO 3:** Diritto di piena ed intera proprietà di ex casa colonica disposta su due piani fuori terra, rimessa, terreno pertinenziale, area urbana e terreno agricolo posti in Comune di Cortona, Frazione Montecchio, Località Manzano C.S. n. 300.

L'ex casa colonica è composta da tre ex stalle, rimessa macchinari, due cantine, due granai, due rimesse e due sottoscala al piano terra; cucina e sette vani al piano primo; accessorio su corpo separato comprendente otto stalletti, un formo ed accessori al piano terra (si precisa che una modesta porzione dell'accesso esterno risulta crollata e che ai fini peritali è stata computata come area esterna/resede). Il tutto integrato da corte pertinenziale esclusiva, area urbana e terreno agricolo.

La struttura portante del fabbricato principale è in muratura portante; i solai di calpestio degli ambienti a piano terra sono presumibilmente in massiciata con pavimentazione in laterizio; i solai del piano terra sono in profilati di acciaio con volticine di laterizio per i vani rimessa macchinari ed ex stalla; in tavelloni di laterizio e profilati di acciaio per le due ex stalle; in legno e laterizio per le due cantine; in tavelloni di laterizio e travi varese in c.a.v. per i due vani granaio e rimessa; in profilati di acciaio e onduline in eternit per la rimessa attrezzi agricoli; in legno e laterizio quelli del vano cucina e dei cinque vani adiacenti; in tavelloni di laterizio e travetti bausta quelli dei due restanti vani e corridoio. La pavimentazione degli ambienti a piano primo è in cotto, fatta esclusione dei due vani posti nel lato nord-ovest, i quali presentano mattonelle in graniglia. Esternamente il fabbricato è in pietra facciavista, fatta eccezione per il lato nord-ovest che risulta intonacato. Il manto di copertura è in laterizio con tegole e coppi alla romana. Gli infissi, dove presenti sono lignei. Le altezze interne sono variabili da 2,85 mt a 3,35 mt al piano terra; da 2,75 mt a 3,85 mt nel colmo al piano primo; pari a 3,00 mt nei vani a solaio piano. Il fabbricato è privo di servizio igienico e presenta un vetusto impianto elettrico. Lo stato manutentivo è tale da poter considerare il bene pressochè privo di impianti tecnologici. Il corpo accessorio composto da otto stalletti ha una struttura portante in muratura con copertura a capanna, privo di infissi e impianti tecnologici, con altezza interna variabile sotto trave da 2,24 mt a 2,95 mt nel colmo.

Lo stato manutentivo generale interno ed esterno risulta essere mediocre/fatiscente; le finiture interne, i materiali impiegati e gli impianti tecnologici risultano vetusti. Sono presenti vari distacchi dell'intonaco, muffe, condense e umidità di risalita in special modo negli ambienti al piano terra. Il solaio di copertura di due vani posti nel lato sud-est risulta crollato, così come parte del solaio del corpo accessorio esterno e delle rampe di scale esterne. Il bene necessita di un intervento di restauro edilizio generale a livello strutturale, impiantistico e di finiture.

I suddetti fabbricati risultano integrati da terreno pertinenziale BCNC censito al sub 6, area urbana censita con la particella 446 sulla quale insiste un modesto manufatto in muratura adibito a deposito



non urbanisticamente legittimo, e terreno agricolo di 26 mq.

Il compendio risulta libero da persone e da cose.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona al Foglio 253 particella 152, subalterno 2 (Categoria A/4, classe 4, consistenza 14 vani, superficie catastale 266 mq – 261)mq., rendita € 723,04), subalterno 3 (Categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, superficie catastale 42 mq, rendita € 81,34), subalterno 6 (bene comune non censibile, resede), particella 446 (Categoria F/1, area urbana, consistenza 215 mq) e al Catasto Terreni del Comune di Cortona al Foglio 253 particella 454 (Qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 26 mq, reddito dominicale € 0,09, reddito agrario € 0,05).

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, rispetto ai titoli autorizzativi presenti, si riscontrano difformità sanabili.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale redatta dall'esperto Geom. Luca Lepri alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE D'ASTA:

**€ 262.466,00 (euro duecentosessantaduemilaquattrocentosessantasei/00)**

RILANCIO MINIMO: **€ 3.000,00 (euro tremila/00)**

**LOTTO 4:** Diritto di piena ed intera proprietà di terratetto disposto su due piani fuori terra, annesso sun corpo separato disposto su di un piano fuori terra e resede pertinenziale sito in Comune di Cortona, Località Centro Abitato Pietraia n. 17.

Il terratetto è attualmente allo stato grezzo e risulta composto, tenuto conto delle destinazioni indicate nella DIA 599/2009, da ingresso, soggiorno, cucina e garage al piano terra; quattro camere e servizio igienico al piano primo. Il tutto integrato da corte pertinenziale esclusiva. La proprietà è inoltre integrata da corpo accessorio separato disposto su di un piano fuori terra, composto da vano "ex stalletti", porticato e resede esclusivo.

La struttura portante del fabbricato principale e del corpo accessorio esterno è in muratura portante; il solaio della cucina e del soggiorno è in travelloni di laterizio e profilati di acciaio; in pignatte di laterizio e travi bausta quello del garage; in volticine di laterizio e profilati di acciaio quello di due camere al piano primo; in pignatte di laterizio e travi bausta quello delle due restanti camere e bagno; in tavelloni di laterizio e travi varese in c.a.v. Il solaio di copertura dell'abitazione e del corponecessario esterno. Il compendio è privo di finiture, infissi ed impianti. Esternamente il fabbricato principale è in pietra facciavista sul fronte e mattoni di laterizio sul retro; il fabbricato è in blocchi di calcestruzzo a vista. Il manto di copertura è in laterizio con tegole marsigliesi per il fabbricato principale; in tegole e coppi alla romana per il corpo accessorio. Le altezze interne, precisando che oggi gli ambienti sono al grezzo, sono pari a 2,90 mt per i vani cucina e soggiorno al piano terra; 3,28 mt per il garage al piano terra; 3,00 mt per i vani al piano primo; variabili da 2,05



mt a 2,70 mt per il corpo accessorio esterno.

Ad oggi il compendio è allo stato grezzo e non risulta abitabile in quanto l'intervento di ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo non risulta ultimato.

Il compendio risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona al Foglio 329 particella 106 subalterno 3 (Categoria a/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 229 mq – 174 mq, rendita € 284,70), subalterno 2 (Categoria C/6, classe 1, consistenza 40 mq, superficie catastale 51 mq, rendita € 78,50), particella 413 (Categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale 35 mq, rendita € 35,12).

Il compendio risulta libero da persone e da cose.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, rispetto ai titoli autorizzativi presenti, si riscontrano difformità sanabili.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale redatta dall'esperto Geom. Luca Lepri alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 130.774,00 (euro centotrentamilasettecentosettantaquattro/00)**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00 (euro mille/00)**

**LOTTO 5:** Diritto di piena ed intera proprietà di fabbricato produttivo composto da un unico corpo di fabbrica in linea, comprendente due laboratori artigianali, un'abitazione e corte esterna sito in Comune di Cortona, Località Nucleo Abitato Vallone n. 34/B.

Il laboratorio (censito sub 6), posto in testa al fabbricato, risulta composto da vano laboratorio, ufficio e servizio igienico al pèiano terra; il laboratorio (censito al sub 5), posto in mezzeria, è composto da sei vani laboratorio, archivio e due servizi igienici al piano terra; soffitta di due vani e sottotetto al piano primo; l'unità abitativa (censita al sub 2), risulta composta da cucina, quattro vani, due vani igienici e c.t. al piano terra. Dette unità immobiliari risultano integrate da corte esterna censita con sub 1 quale benc.

La struttura del compendio è in muratura portante; i solai di copertura sono a capanna costituiti da tavelloni in laterizio e travi varese c.a.v., con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliese. Esternamente il fabbricato è intonacato. Le pavimentazioni interne sono in cls lisciato industriali per i vani laboratorio principali; in piastrelle di ceramica per gli altri ambienti. Tutti gli ambienti interni sono intonacati e tinteggiati; i servizi igienici e la cucina presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato e pcv, quelli esterni sono in alluminio e vetro. Il laboratorio centrale e l'unità abitativa presentano un controsoffitto interno. Il compendio è dotato di pozzo privato, impianto idrico, elettrico, sanitario e termico con unità terminali costituiti da split e aerotermini a parete con unità esterna. Il sub 6 presenta altezze interne variabili da 2,90 mt a 4,80 mt nel colmo; il sub 5 presenta altezze interne variabili da 2,98 mt a 4,85 mt nel colmo per quanto riguarda il vano laboratorio principale; variabili da 2,62 mt a





2,67 mt nella porzione dotata di controsoffitto; variabili da quota 0,00/0,80 mt a 1,80/2,70 mt nel colmo dei vani soffitta; il sub 2 presenta altezze interne rispettivamente pari a 2,67 mt nelle tre camere e soggiorno; 2,58 mt nell'ingresso, cucina e servizi igienici; 2,65 mt nella C.T.

Lo stato manutentivo generale risulta essere mediocre: il compendio è in disuso e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia a livello di finiture che a livello impiantistico.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona al Foglio 232 particella 226 subalterno 6 (Categoria C/3, classe 4, consistenza 146 mq, superficie catastale 158 mq, rendita € 414,71), subalterno 5 (Categoria C/3, classe 4, consistenza 282 mq, superficie catastale 281 mq, rendita € 801,02), subalterno 2 (Categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 150 mq – 150 mq, rendita € 352,48) e subalterno 1 (bene comune non censibile, resede).

Il compendio risulta libero da persone e da cose fatta eccezione di una porzione di resede posto a confine che risulta occupata ed in parte adibita a stoccaggio di materiale edile da parte di terzi, senza alcun tipo di autorizzazione.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, rispetto ai titoli autorizzativi presenti, si riscontrano difformità sanabili.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale redatta dall'esperto Geom. Luca Lepri alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 154.585,00 (euro centocinquantaquattromilacinquecentottanta cinque/00)**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00 (euro mille/00)**

### **FISSA**

per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti il giorno **28 febbraio 2025 ore 11.00 (e seguenti)** presso gli uffici dell'Istituto di Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo e Siena (d'ora in avanti, IVG) ubicati in Arezzo, Via Galileo Ferraris n. 128 (tel. 0577 318111; fax 0577 318120; p.e.c. ivg.ar.si.@pec.giustiziaivg.it).

### **DETERMINA**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

1) Le offerte di acquisto, corredate di **marca da bollo da 16,00 euro**, redatte in unico originale ed in lingua italiana, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Liquidatore Giudiziale in Arezzo, Via Vittorio Veneto n. 33/2, **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data per l'esame delle offerte**, previo appuntamento da richiedere e confermare in ogni caso tramite



mail all'indirizzo gianperuz@gmail.com oppure telefonicamente 347 5154190;

2) Chiunque, tranne il soggetto fallito, potrà fare offerte di acquisto. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art.579 c.p.c. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Liquidatore Giudiziale non oltre tre giorni successivi all'aggiudicazione;

3) All'esterno della busta dovranno essere indicate soltanto:

- a - le generalità di chi presenta la busta stessa, che potrà anche essere persona diversa dall'offerente;
- b - il riferimento della procedura (Tribunale di Arezzo – n. 3/2022 R.G. C.P.);
- c - il nome del Liquidatore Giudiziale (Avv. Gianni Peruzzi);
- d - la data di esame delle offerte;

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

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

- a - l'indicazione del numero della procedura e dello specifico lotto per cui viene fatta l'offerta;
- b - il cognome, il nome, la data ed il luogo di nascita, il codice fiscale, la residenza anagrafica, lo stato civile ed un recapito telefonico del soggetto al quale andrà intestato il bene (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui il quale sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori in quanto esercenti la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare, il cui provvedimento dovrà essere allegato;

Se l'offerente agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese, all'offerta dovrà venire allegata una visura rilasciata dalla camera di commercio in data non superiore a 30 giorni precedenti al deposito dell'offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso;

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

c - i dati identificativi del bene o dei beni (con indicazione del lotto) per i quali l'offerta è proposta (indirizzo e dati catastali desunti dal presente avviso);

d - l'indicazione del prezzo offerto;

e - il termine per effettuare il saldo del prezzo e delle spese accessorie, **che non potrà essere superiore a giorni centoventi**, decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria; in difetto di tale



indicazione, tale termine sarà automaticamente considerato di giorni centoventi, decorrenti come sopra;

**f** - la dichiarazione espressa e sottoscritta di aver dato attenta e piena lettura dell'avviso di vendita e della relazione peritale e di conoscere lo stato dell'immobile;

**g** - copia fotostatica di documento d'identità in corso di validità dell'offerente;

**h** - assegno circolare non trasferibile intestato come segue: **"DEL SERRA IMMOBILIARE S.R.L."**, di ammontare pari ad almeno il **10% del prezzo offerto** e ciò a titolo di cauzione;

**i** - l'indicazione di un recapito telefonico e di un indirizzo di p.e.c., o di posta elettronica ordinaria, ove ricevere le comunicazioni;

**l** - l'eventuale indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali connessi all'acquisto;

**m** - l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;

Si precisa che, in caso di offerta congiunta sottoscritta da più soggetti, la stessa dovrà contenere la precisa indicazione della misura delle quote dei diritti che ciascun offerente intende acquistare.

#### **Modalità di presentazione dell'offerta in via telematica**

##### **Formazione e trasmissione dell'offerta.**

L'offerta andrà trasmessa entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

L'offerta potrà venire formulata personalmente dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica (od ente), oppure da avvocato munito di procura notarile, tramite il portale Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>, previo collegamento ed accesso gratuito al sito, cliccando sul comando *"Iscriviti alla vendita"*, selezionando il lotto di interesse e versando anticipatamente sia la cauzione, sia l'imposta di bollo.

Si avvisa che non è ammesso il deposito di più offerte telematiche per uno stesso lotto, da parte di un unico soggetto, per conto di più soggetti diversi.

Si precisa che per il deposito dell'offerta telematica l'interessato dovrà dotarsi preventivamente di firma digitale e di PEC; si raccomanda altresì di iniziare le operazioni di deposito telematico con largo anticipo rispetto al termine indicato per il deposito delle offerte.

Si avvisa che, una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o revocare l'offerta e la documentazione allegata, le quali verranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

Si avvisa, altresì, che il bonifico della cauzione dovrà recare la causale " C.P. 3/2022 Tribunale di Arezzo versamento cauzione lotto n° \_\_\_ - con l'indicazione del lotto per il quale si offre" dovrà venire effettuato con anticipo sufficiente a consentire che entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte (ossia entro le ore 12:00 del giorno precedente l'esperimento) il





medesimo bonifico risulta accreditato sul conto corrente della procedura; in difetto dell'accredito nei termini ora precisati, la relativa offerta verrà dichiarata inammissibile.

Si suggerisce di verificare preliminarmente presso il proprio istituto bancario i tempi necessari all'accredito.

### **Contenuto dell'offerta e relativi allegati**

L'offerta dovrà indicare tutti i dati richiesti dal modulo che verrà generato dal sito Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/> all'esito dell'iscrizione alla vendita e, comunque, quelli di seguito indicati:

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile (in caso di coniugio con indicazione anche del relativo regime patrimoniale), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante ed indicare espressamente la denominazione, l'indirizzo della sede legale, il codice fiscale/partita IVA, i dati anagrafici del predetto legale rappresentante;
- il riferimento della procedura (Tribunale di Arezzo – n. 3/2022 C.P.);
- i dati identificativi delle porzioni immobiliari (e dell'eventuale lotto);
- l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché **non superiore a giorni centoventi** dalla data dell'aggiudicazione provvisoria;
- l'espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
- l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- l'eventuale indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali connessi all'acquisto;
- la data, l'orario ed il numero di CRO (ovvero del TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la cauzione;
- l'indirizzo di posta elettronica per ricevere le comunicazioni durante lo svolgimento dell'esperimento di vendita;



- l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

All'offerta andranno allegati, a pena d'inammissibilità:

- copia di documento d'identità in corso di validità dell'offerente;
- copia di eventuale altro documento dal quale risulti l'indicazione del codice fiscale del soggetto offerente;
- visura rilasciata dalla camera di commercio in data non superiore a trenta giorni precedenti al deposito dell'offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso, con estratto della Delibera dell'Organo competente;
- copia della contabile del bonifico bancario effettuato sul conto corrente di riferimento:

IBAN IT02L0503414101000000003934

per l'importo della cauzione pari ad almeno il **10% del prezzo offerto**;

- attestazione del pagamento dell'imposta di bollo in misura di euro 16,00, effettuato in via telematica per il tramite del sito Internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it);

Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta.

#### **Svolgimento delle operazioni di vendita**

Nel luogo, nel giorno ed all'ora indicate in premessa il sottoscritto Liquidatore Giudiziale, prima di ogni altro adempimento, si collegherà al sito della vendita facendo uso delle credenziali che gli saranno state previamente comunicate dal gestore della vendita.

Una volta collegatosi al sito della vendita il Liquidatore Giudiziale procederà alla compilazione dei campi indicati dal sistema, nell'ordine ivi indicato.

Procederà così, anzitutto, alla verifica delle offerte pervenute, sia in via telematica, sia in via cartacea ed all'annotazione di queste ultime sul sito, previa apertura delle buste e verifica del contenuto delle medesime.

Si precisa che l'offerta presentata è irrevocabile e che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia (o, in caso di offerta telematica, non si colleghi al sito della vendita) nel giorno ed all'ora fissate per l'esperimento.

Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso, la medesima verrà accolta;
- se l'offerta è inferiore all'ammontare al prezzo base d'asta, la medesima non verrà accolta.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto Liquidatore Giudiziale procederà,



sulla base dell'offerta più alta, a gara telematica mista, alla quale potranno partecipare sia gli offerenti fisici, sia quelli telematici, con rilanci non inferiori all'ammontare minimo indicato in premessa e con tempo massimo per ciascun rilancio di sessanta secondi.

Si raccomanda agli offerenti telematici di non attendere gli ultimi secondi prima di formulare da remoto l'eventuale rilancio, in quanto il sistema richiede loro di inserire l'ammontare del rilancio e durante l'inserimento di tale dato il tempo continua a correre.

L'immobile verrà aggiudicato provvisoriamente all'offerente che avrà formulato l'offerta in aumento più alta, senza che a tale offerta ne sia seguita un'altra nel termine di sessanta secondi.

Qualora, invece, durante la gara nessun offerente formulasse rilanci e l'ammontare delle offerte pervenute risultasse identico per tutte, il sottoscritto Liquidatore Giudiziale aggiudicherà provvisoriamente il bene secondo i seguenti criteri ossia, nell'ordine:

- 1) a colui che abbia depositato la somma di maggior ammontare, a titolo di cauzione;
- 2) a parità di cauzioni, a colui che abbia indicato il termine più breve per il saldo del prezzo;
- 3) a parità di cauzioni e di termini indicati per il saldo del prezzo, a colui che abbia depositato per primo l'offerta.

All'esito della gara, le cauzioni allegate alle buste contenenti le offerte fisiche verranno immediatamente restituite agli offerenti non aggiudicatari presenti in aula, mentre le somme accreditate sul conto della procedura, sempre a titolo di cauzione, da parte degli offerenti telematici verranno riaccreditate agli offerenti stessi, non aggiudicatari, a cura del sottoscritto Liquidatore Giudiziale, al netto di quanto versato a titolo di imposta di bollo (che resterà acquisito definitivamente allo Stato), nonché delle eventuali spese bancarie.

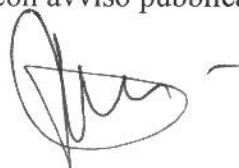
Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto ad effettuare la *electio amici* nei termini e con le modalità previste dall'art. 583 c.p.c.

Si precisa che non saranno ritenute efficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori all'ammontare del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dal sottoscritto Liquidatore Giudiziale sulla scorta del *file* in formato .doc che verrà generato dal sito della vendita al termine delle operazioni e che, una volta chiuso, verrà salvato in formato .pdf a cura dello stesso delegato per il deposito in PCT.

Si avvisa che in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia, ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore, il quale a sua volta ne darà comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove



è stata eseguita la pubblicità. In questo caso, le offerte dovranno essere effettuate necessariamente e soltanto in modalità cartacea; ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di PEC del mittente. In questo caso, tuttavia, l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio della precitata ricevuta.

Si avvisa che, in ogni caso, i problemi di connessione dell'offerente telematico non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della vendita.

Si avvisa, da ultimo, che ove risultasse comunque impossibile svolgere la vendita, il sottoscritto Liquidatore Giudiziale ne darà immediata comunicazione agli offerenti e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

L'offerta vincitrice verrà sottoposta agli organi della procedura per ottenere la sua definitiva accettazione e l'autorizzazione alla conclusione del contratto di compravendita.

In ogni caso, resta ferma la piena facoltà per gli organi fallimentari di valutare se dare luogo o meno alla vendita.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma, L.F., il Liquidatore Giudiziale si riserva di sospendere la vendita qualora pervenisse offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di un importo non inferiore al 10% rispetto al prezzo offerto dall'aggiudicatario.

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

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

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

In caso di accettazione dell'unica offerta valida presentata, oppure, qualora si procedesse alla gara, di accettazione della proposta vincitrice, una volta ottenuta l'autorizzazione degli organi della procedura a norma dei punti che precedono, il Liquidatore Giudiziale ne darà comunicazione via pec, o mediante altro mezzo idoneo, al provvisorio aggiudicatario.

Resta fermo alla data di provvisoria aggiudicazione il decorso del termine (120 giorni) per il pagamento del saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, nonché delle spese e degli oneri aggiuntivi, che verranno prontamente comunicati dal Liquidatore Giudiziale, fra i quali è compreso il compenso per le attività ausiliarie di assistenza alla liquidazione, da calcolarsi nella percentuale



del 3% sul prezzo di vendita.

Il pagamento dovrà avvenire mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura fallimentare da consegnare al Liquidatore Giudiziale entro il termine stabilito.

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

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

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

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

#### **Condizioni di carattere generale**

L'offerta regolarmente depositata è irrevocabile.

La vendita è a corpo e non a misura.

Il trasferimento di proprietà dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, di difformità, o mancanza di qualità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a riduzione del prezzo, né a risarcimento del danno, né a risoluzione del contratto. La descrizione e lo stato dell'immobile è attualizzato alla data della perizia.

L'acquirente dovrà dichiarare di aver rinunciato, con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, a sollevare qualsiasi futura eccezione in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità delle cose oggetto di cessione e la procedura dovrà intendersi liberata da ogni responsabilità al riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c..

Ai sensi dell'art. 63, II comma, disp. att. c.c., l'acquirente è obbligato solidalmente con il precedente proprietario dell'immobile al pagamento degli eventuali contributi condominiali inevasi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.





## **PUBBLICITA' LEGALE**

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

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

## **VISITA DELL'IMMOBILE**

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

Il medesimo istituto provvederà gratuitamente all'accompagnamento del richiedente sul posto.

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

Arezzo, li 12/11/2024

**IL LIQUIDATORE GIUDIZIALE**

**Avv. Gianni Peruzzi**

Avv. GIANNI PERUZZI  
Via Vittorio Veneto n. 33/2  
52100 AREZZO