

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

(Sezione Procedure Concorsuali)
Liquidazione Giudiziale n. 12/2024

AVVISO DI VENDITA

senza incanto

CON INVITO A FORMULARE OFFERTE MIGLIORATIVE
ed eventuale gara con modalità sincrona telematica

La sottoscritta avv. Francesca Tiradritti (C.F.: TRD FNC 78B58 A390B), con studio in Arezzo in Via Fonte Veneziana n.6, delegata per le operazioni di vendita del complesso di seguito descritto giusta approvazione dell'integrazione al programma di liquidazione data con provvedimento del 13.1.2025 dall'ill.mo Sig. Giudice Delegato dott. Andrea Turturro, e successiva specifica autorizzazione alla vendita del 23 gennaio 2025,

RENDE NOTO

- **che è pervenuta un'offerta irrevocabile, regolarmente cauzionata in misura del 10%**, per l'acquisto del lotto di terreni di proprietà della società in Liquidazione Giudiziale avente ad oggetto i seguenti componenti attivi:

<< nel comune di Arezzo e più precisamente lungo strada comunale "Molinara" in loc. Ponte a Chiani, costituito da terreno edificabile catastalmente identificato al Catasto Terreni di Arezzo Sez. B foglio 28 particelle 494, 498, 570, 572, 574; il terreno ricade all'interno di zona industriale produttiva in Loc. ponte a Chiani "Carbonaia" e costituiscono il lotto 10/D con superficie fondiaria di 3812 Mq.>>

per un corrispettivo di euro 190.000,00=
oltre imposte nella misura di legge.

Offerta irrevocabile che nei suoi contenuti precisa che:

-tutti gli oneri connessi alla vendita (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, tasse ed oneri di legge, imposte, spese notarili anche di parcella e di procedura di vendita, imposte di registro) saranno a carico dell'aggiudicatario-

AVVISA

che il giorno **18 marzo 2025 alle ore 9,00**

presso la sala delle Aste Telematiche ubicata all'interno del Tribunale di Arezzo (sala 007- piano terra), in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1, **si procederà all'esame delle offerte migliorative per la**

VENDITA

con modalità di vendita sincrona telematica ex art.21 d.m. n.32/2015 del lotto di seguito descritto, mediante verifica delle buste telematiche recanti le offerte di acquisto, alle condizioni e modalità appresso specificate, e

FISSA

quale **PREZZO BASE la somma di euro 190.000,00=** (centonovantamila virgola zero zero), con **offerte in aumento non inferiori ad euro 2.000,00** (duemila virgola zero zero).
Oltre IVA nella misura di legge ed ulteriori oneri ed accessori secondo legge,
il prezzo per la vendita dei seguenti beni:

DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA LOTTO UNICO

In Arezzo, loc. Ponte a Chiani, strada comunale Molinara, Diritto di piena proprietà su di un Lotto di terreno incolto - attualmente con destinazione edificabile - ubicato all'interno della zona industriale produttiva "Carbonaia", **ricompreso all'interno di un lotto di più ampie dimensioni (LOTTO 10) con assegnata la nomenclatura 10/D.**

Dalla perizia redatta il 15.10.2024 dall'esperto incaricato dalla procedura, geometra Giovanni Bacci con studio in loc. Tegoletto (Ar) Via Piave 13 risulta che il Lotto in questione ha un'estensione catastale di mq. 3938 ed una superficie fondiaria pari a mq. 3812, e che parte del comparto a cui il Lotto in vendita è aggregato, ad oggi risulta urbanizzato, con la presenza di strade, marciapiedi ed illuminazione pubblica oltre ad alcuni fabbricati già ultimati.

Il tutto meglio identificato come segue:

Al Catasto Terreni del Comune di Arezzo, sezione Valdichiana (sezione B):

Diritto di Piena Proprietà (quota 1/1)

- Foglio 28, particella 494, seminativo arborato 02, superficie are 24 ca 37;
- Foglio 28, particella 498, seminativo arborato 02, superficie are 09 ca 53;
- Foglio 28, particella 570, seminativo arborato 02, superficie are 02 ca 00;
- Foglio 28, particella 572, seminativo arborato 02, superficie are 02 ca 58;
- Foglio 28, particella 574, seminativo arborato 02, superficie are 00 ca 54;

Situazione urbanistica: Circa la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di trasferimento dal certificato di Destinazione Urbanistica n. 504/2024 rilasciato il 14.10.2024 dal Comune di Arezzo, Servizio Governo del Territorio a firma dell'Ing Paolo Frescucci ed allegato alla citata relazione redatta dal geometra Giovanni Bacci con studio in loc. Tegoletto (Ar) in Via Piave n.13 risulta quanto di seguito:

<<CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 504/2024

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata in data 03/10/2024 prot. 138240 con la quale **BACCI GIOVANNI** chiede il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 relativo ai terreni contraddistinti: Sezione B - Foglio 28 - Particelle 494, 498, 570, 572, 574.

CERTIFICA

che le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree suddette sono le seguenti:

SEZIONE B FOGLIO n.28 P.LLA n.494

PIANO OPERATIVO

La particella ricade • **totalmente in** Ambiti consolidati - Altre indicazioni: Piani Attuativi vigenti e programmi in corso n.44. Zone territoriali omogenee: zona D – produttivo/commerciale.

• **totalmente in** Altre indicazioni: perimetro del territorio urbanizzato.

Vincoli e fasce di rispetto:- Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992;- Fascia di rispetto elettrodotti.

SEZIONE B FOGLIO n.28 P.LLA n.498

PIANO OPERATIVO

La particella ricade • **totalmente in** Ambiti consolidati - Altre indicazioni: Piani Attuativi vigenti e programmi in corso n.44. Zone territoriali omogenee: zona D – produttivo/commerciale.

• **totalmente in** Altre indicazioni: perimetro del territorio urbanizzato.

Vincoli e fasce di rispetto:- Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992;- Fascia di rispetto elettrodotti.

SEZIONE B FOGLIO n.28 P.LLA n.570

PIANO OPERATIVO

La particella ricade **• totalmente in** Ambiti consolidati - Altre indicazioni: Piani Attuativi vigenti e programmi in corso n.44. Zone territoriali omogenee: zona D – produttivo/commerciale.

• totalmente in Altre indicazioni: perimetro del territorio urbanizzato.

Vincoli e fasce di rispetto:- Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992;- Fascia di rispetto elettrodotti.

SEZIONE B FOGLIO n.28 P.LLA n.572

PIANO OPERATIVO

La particella ricade **• totalmente in** Ambiti consolidati - Altre indicazioni: Piani Attuativi vigenti e programmi in corso n.44. Zone territoriali omogenee: zona D – produttivo/commerciale.

• totalmente in Altre indicazioni: perimetro del territorio urbanizzato.

Vincoli e fasce di rispetto:- Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992;- Fascia di rispetto elettrodotti.

SEZIONE B FOGLIO n.28 P.LLA n.574

PIANO OPERATIVO

La particella ricade **• totalmente in** Ambiti consolidati - Altre indicazioni: Piani Attuativi vigenti e programmi in corso n.44. Zone territoriali omogenee: zona D – produttivo/commerciale.

• totalmente in Altre indicazioni: perimetro del territorio urbanizzato.

Vincoli e fasce di rispetto: Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992.

STRUMENTO ATTUATIVO: /

ULTERIORI VINCOLI E PRESCRIZIONI: /

Il grado di tutela archeologica è indicato nella tavola E3.3 del Piano operativo approvato con DCC 134/2021.

Per gli ulteriori vincoli e fasce di rispetto si fa riferimento, a titolo ricognitivo, alla tavola E3.1 "vincoli e fasce di rispetto" del Piano Operativo.

Ai sensi dell'art.76 comma 5 della LR 39/2000: "Sia nei boschi percorsi dal fuoco e, sia nella fascia entro cinquanta metri da tali boschi, nei soli pascoli percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'AIB e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietata:

a) per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura;

b) per un periodo di venti anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive."

Gli interventi, nelle particelle sopra citate, sono subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità' allegate al Piano Operativo

Si rilascia il presente certificato in base alla ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo, codice Identificativo Univoco

Versamento n. 0153000000626662 del 03/10/2024, allegata all'istanza prot. 138240 del 03/10/2024.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Arezzo, 14/10/2024

**Il Direttore del Servizio
Ing. Paolo Frescucci>>**

Dalla relazione di stima a firma del geometra Giovanni Bacci risulta che in base alle NTA del PA vigenti, sono state desunte dal piano di utilizzo del lotto di interesse, i successivi indici:

- **Destinazione consentite:** attività produttive, attività artigianali, attività di servizio alle imprese, attività di deposito e stoccaggio, commercio all'ingrosso, laboratori di ricerca e attrezzature e aree di servizio e di supporto alle attività produttive della zona.
- **Distanza dai confini:** ml. 6,00.
- **Distanza dai fronti strada:** ml. 13,00.
- **Superficie catastale:** mq. 3938
- **Superficie Fondiaria:** mq. 3812
- **Altezza massima:** Ml. 12
- **Rapporto di Copertura:** 60% pari a mq. 2287

Dalla relazione di stima a firma del geometra Giovanni Bacci risulta altresì che, il comparto Ponte a Chiani non ha registrato uno sviluppo significativo sicchè:

- con delibera n. 128 del 17/12/2019 il Comune di Arezzo ha approvato una prima variante alle NTA del piano particolareggiato, inserendo ulteriori destinazioni assentite per i fabbricati;

- con delibera n. 240 del 20/07/ 2021, il Comune di Arezzo ha manifestato interesse a ripianificare la zona, verosimilmente eliminando qualche viabilità prevista originariamente, nonché implementando leggermente le superfici da destinare a verde pubblico.

In questo percorso di ripianificazione da parte del Comune di Arezzo, rileva il perito stimatore, potrebbero modificarsi gli standard urbanistici che attualmente contraddistinguono il lotto 10/D.

Sempre dalla relazione a firma dell'esperto risulta che alla data di redazione della perizia, la potenzialità del lotto 10/D risultava definita tramite il provvedimento N. 926 del 15.04.2014 tramite il parziale trasferimento della superficie dal lotto 10C al lotto 10D del Piano Particolareggiato.

Dalla relazione di stima a firma del geometra Giovanni Bacci risulta ancora che il lotto di terreno oggetto di vendita, in quanto ricompreso nell'ambito del consorzio volontario La Carbonaia, è soggetto:

- **al piano particolareggiato 'Ponte a Chiani' approvato con delibera della Giunta Comunale di Arezzo n. 332 del 27 Novembre 1996;**
- **alla Convenzione Edilizia a rogito del Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 89.330 – raccolta 9.804), sottoscritta in data 9.11.2000** tra il Comune di Arezzo ed il Consorzio La Carbonaia, in attuazione della Delibera Giunta Comunale n. 900 del 08/09/2000, registrata ad Arezzo in data 17.11.2000 al numero 4.952 volume 50 [e a mezzo della quale il Consorzio La Carbonaia si faceva carico di tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (valutati preventivamente il Lire 23.888.103.500), che a loro volta sarebbero stati ripartiti in quota tra i 12 lotti oggetto di Piano Particolareggiato];
- **alla Convenzione Edilizia modificativa a rogito del Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 107.948 – raccolta 12.678), sottoscritta in data 29.9.2003** tra il Comune di Arezzo ed il Consorzio La Carbonaia, in attuazione della Delibera Giunta Comunale n. 667 del 22/09/2003 registrata ad Arezzo in data 08 Ottobre 2003 ;

L'elaborato a firma del geometra Giovanni Bacci quantifica infine anche l'incidenza dei costi di urbanizzazione per il lotto oggetto di vendita nella misura di euro 334.846,00 [Superficie Fondiaria Mq. 3812 x €. 72,00 + IVA 22%] evidenziando tuttavia che trattasi di stima parametrata a costi riferiti all'anno 2021 e che, considerando il mercato attuale dell'edilizia, dovranno essere riconsiderati in aumento.

Provenienza: i terreni componenti il lotto oggetto di vendita sono pervenuti alla società in liquidazione giudiziale in virtù di Atto di assegnazione a socio per scioglimenti di società a rogito Notaio Dott Fabrizio Pantani di Arezzo del 20.1.2015 rep 138273/ 24575, trascritto in data 30.1.2015 al reg part 933 e al reg gen 1202, nonché in virtù di Atto di Compravendita a rogito Notaio Fabrizio Pantani del 30.9.2011 rep 133492/ 22113 trascritto in data 10.10.2011 al reg part 11458. A ritroso, nel ventennio, si indicano l'atto a rogito Notaio Fabrizio Pantani del 23.12.1993, trascritto in data 29.12.1993 al reg part 11686, e l'atto a rogito Notaio Michele Tuccari del 6.7.2000, trascritto in data 10.7.2000 al reg part 7605.

Vincoli: piano particolareggiato approvato con delibera della Giunta Comunale di Arezzo n. 332 del 27 Novembre 1996; Convenzione Edilizia a rogito del Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 89.330 – raccolta 9.804), sottoscritta in data 9.11.2000; Convenzione Edilizia modificativa a rogito del Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 107.948 – raccolta 12.678), sottoscritta in data 29.9.2003

Stato di possesso: i terreni sono liberi e nella disponibilità della Procedura.

Il tutto in ogni caso per come risulta dalla relazione del perito geometra Giovanni Bacci con studio in loc. Tegoletto (Ar) Via Piave 13 del 15.10.2024 e dai documenti alla stessa allegati, alla quale espressamente si rimanda e che dovrà essere consultata dall'offerente costituendo parte integrante del presente avviso e [pubblicata sul sito pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) .

* * *

**DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA
CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA'
TELEMATICA**

AVVISO PER IL PROPONENTE L'OFFERTA IRREVOCABILE PRESA A BASE D'ASTA.

Il proponente l'offerta irrevocabile presa a base d'asta del presente esperimento di vendita, anche al fine di poter partecipare all'eventuale gara sincrona telematica, è invitato a ripresentare la propria offerta in modalità telematica nel rispetto delle modalità e dei termini sotto disciplinati. Si avvisa inoltre che il proponente l'offerta irrevocabile suddetta, nel ripresentare offerta in modalità telematica, è sollevato dall'onere di versamento di nuova cauzione, potendo allegare alla offerta telematica la contabile di bonifico già eseguito ed accreditato in favore della Procedura in occasione del versamento della cauzione di accompagnamento alla presentazione della proposta irrevocabile presa a base d'asta del presente esperimento di vendita.

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE.

L'offerente dovrà 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 PAGO PA 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 comma 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 www.fallcoaste.it), 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, la residenza o il domicilio, lo stato civile e, in caso di impresa, la partita IVA, 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 minore di età o comunque non ha piena capacità di agire, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal genitore che esercita in via esclusiva la responsabilità genitoriale o comunque dal legale rappresentante, previa autorizzazione del giudice tutelare;

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/delegato alle operazioni di vendita;

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

h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore d'asta indicato nel presente avviso;

i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere difforme da quanto indicato al successivo articolo 7);

l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al dieci 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 similare) 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 relazione di stima a firma del perito geometra Giovanni Bacci con studio in loc. Tegoletto (Ar) Via Piave 13 e dei documenti alla stessa allegati;*

q) la dichiarazione di espressa accettazione delle condizioni generali della presente vendita e di cui ai successivi paragrafi;

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. Dovranno essere allegati all'offerta telematica:

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 rinvenuta sul conto dedicato – 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 minorenni o non ha piena capacità di agire, 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) la *dichiarazione di aver preso visione della relazione del perito geometra Giovanni Bacci con studio in loc. Tegoletto (Ar) Via Piave 13 e dei documenti alla stessa allegati, da effettuarsi in separato modulo, insieme a dichiarazione di espressa accettazione delle condizioni generali della presente vendita e di cui ai successivi paragrafi;*

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE.

L'offerente verserà a titolo cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, unitamente all'importo della marca da bollo (attualmente pari ad € 16,00 il cui pagamento si ricorda dovrà essere effettuato su pst.giustizia.it) esclusivamente tramite bonifico sul c/c bancario intestato alla procedura di liquidazione giudiziale, presso **BANCA POPOLARE DI CORTONA – CODICE IBAN: IT40 D054 9614 1010 00019017391** , e tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. **Il bonifico, con causale "Liquidazione Giudiziale 12/2024 versamento cauzione vendita Lotto terreni" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito della somma avvenga entro le ore 13.00 del giorno precedente alla data fissata per l'udienza di vendita.**

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA.

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA.

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, 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 trenta 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 Delegato, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

assenza di nuove offerte (unica offerta quella del proponente l'offerta irrevocabile a base d'asta):

- l'offerta del proponente l'offerta irrevocabile presa a base d'asta, sarà senz'altro accolta.

in caso di pluralità di offerte:

qualora siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica, 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 sopra determinato.

I rilanci effettuati saranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Professionista Delegato 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. Non è consentito la formulazione di offerte con decimali di euro.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore dell'offerente che abbia formulato l'offerta più alta o, in caso di offerte di pari importo, **all'offerente proponente la proposta irrevocabile presa a base d'asta per il presente esperimento di vendita.**

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO.

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese tutte , comprese le spese e competenze per il professionista Delegato alla vendita non potrà essere superiore a quello di 90 giorni dall'aggiudicazione.

Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 90 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese tutte 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 sottoscritto delegato 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

Salvo quanto disposto al successivo capoverso, **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della procedura, presso **BANCA POPOLARE DI CORTONA – CODICE IBAN: IT40 D054 9614 1010 00019017391 con causale “Liquidazione Giudiziale 12 /2024 versamento saldo prezzo vendita Lotto terreni ’** entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di vendita;

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo e con le medesime modalità l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato (faranno carico all'aggiudicatario i compensi spettanti al professionista delegato per la fase di studio e per la fase della vendita di cui al dm 227/2015 nella misura che verrà liquidata dal Giudice Delegato). I Curatori unitamente all'istanza di autorizzazione al trasferimento, depositeranno apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo;

Per i partecipanti/offerenti telematici si precisa inoltre che:

- la partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente mediante l'area riservata presente nel Portale www.fallcoaste.it;
- in caso di omessa connessione da parte dell'offerente telematico e se l'offerta è l'unica ad essere stata presentata, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non connesso. In ogni caso nel rispetto di quanto stabilito dal sopra indicato articolo 6;
- le offerte dichiarate ammissibili abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, mediante effettuazione dei rilanci;
- nell'effettuazione dei rilanci non è consentito l'inserimento di importi con decimali;
- i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine il gestore provvederà alla loro sostituzione con pseudonimi o altri elementi distintivi idonei ad assicurarne l'anonimato;
- decorso il lasso di tempo stabilito per lo svolgimento della gara, l'offerta recante il prezzo maggiore sarà visibile a tutti i partecipanti mediante la piattaforma Fallcoaste.it;
- l'aggiudicazione verrà stabilita dal Professionista Delegato che si avvarrà della medesima piattaforma;
- tutte le comunicazioni afferenti la gara d'asta e l'udienza di vendita verranno effettuate agli offerenti/ partecipanti telematici all'indirizzo di posta elettronica certificata e/o all'indirizzo di posta elettronica indicato dagli offerenti e/o mediante sms, **fermo restando l'esclusivo utilizzo della piattaforma Fallcoaste.it per la partecipazione alle operazioni di vendita;**

- l'eventuale mancata ricezione, per qualsivoglia ragione, delle comunicazioni mediante posta elettronica e sms non determina alcuna invalidità dello svolgimento della vendita né può dar luogo ad eccezione o doglianze di qualsivoglia genere o natura;
- in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:
 - a) per l'ipotesi di interruzioni programmate l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore che provvederà a darne informativa agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti ovvero sui siti nei quali risulta pubblicata la vendita. Gli interessati dovranno provvedere a presentare le offerte in forma cartacea;
 - b) per l'ipotesi di interruzioni non programmate l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore della casella di posta elettronica certificata purché l'offerente trasmetta detta ricevuta di accettazione;
 - c) eventuali interruzioni o problemi di connessione relative alla linea dell'offerente/partecipante non inficeranno in alcun caso lo svolgimento o la prosecuzione delle operazioni di vendita;

Tutte le informazioni afferenti alla presente vendita potranno essere assunte presso i Curatori dott. Luca Caloni, e dott.sa Lucia Stefani, previo appuntamento telefonico ai numeri 0575.1650622 - 0575. 355443 ovvero presso il professionista delegato alla vendita avv. Francesca Tiradritti, con studio in Arezzo, Via Fonte Veneziana 6, previo appuntamento telefonico al numero 0575.1480640.

*

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il Lotto in questione viene ceduto "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, senza che la procedura assuma alcuna garanzia al riguardo e riconoscendo espressamente l'offerente – con la semplice presentazione dell'offerta - che la vendita del lotto di terreno costituisce una vendita forzata e dunque non soggetta alle norme in tema di vizi o mancanza di qualità.

Eventuali difformità di misura rispetto a quanto descritto nel presente avviso o nella relazione redatta dall'esperto non potranno dar diritto ad alcun risarcimento e/o indennità e/o riduzione di prezzo. Il Lotto viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Alla presente vendita, che è da considerarsi come vendita forzata, non si applica la disciplina della garanzia per vizi o mancanza di qualità della cosa venduta, né quella della risoluzione, della rescissione o della nullità di cui alla Legge n.47/85 e successive modificazioni e/o integrazioni. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, così come l'esistenza di oneri e/o pesi di qualsiasi genere e/o natura per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, irricognoscibili o comunque non evidenziati nella perizia redatta dall'esperto incaricato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento e/o indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Ciascuno offerente – con la semplice presentazione dell'offerta - rinuncia quindi a pretendere alcunché a titolo di rimborso e/o riduzione del prezzo o di risoluzione del contratto di cessione.

La procedura non assume alcuna garanzia per quanto concerne tra l'altro (in via meramente esemplificativa) l'identità, la consistenza, la qualità dei beni, la loro destinazione urbanistica, l'assenza di contenziosi o contestazioni sugli stessi Ciascuno offerente – con la semplice presentazione dell'offerta (e dunque quale diretto effetto di essa) – rinuncia sin da ora a qualsiasi eccezione al riguardo, nonché a qualsiasi azione diretta alla riduzione del prezzo, ovvero al risarcimento di danni, anche in via di rivalsa e/o regresso, o al conseguimento di indennità o altro, quale che sia il titolo, o alla revoca o alla risoluzione del contratto di cessione, esonerando in ogni caso la Procedura da ogni pretesa di terzi che riguardi il periodo successivo alla sottoscrizione del contratto di cessione.

Restano conseguentemente esclusi sia i rimedi risarcitori e/o risolutivi e/o cautelari previsti dalle disposizioni di legge in materia di vendita nonché i rimedi di cui agli artt.1479, 1480, 1482 cc, la garanzia per evizione totale o parziale di cui agli artt.1483, 1484, 1486, 1488 cc, la risoluzione di cui all'art.1489 cc.

Ciascuno offerente –con la semplice presentazione dell’offerta (e dunque quale diretto effetto di essa) – dà atto: (i) di aver preso visione dei beni oggetto di vendita e delle prescrizioni, anche urbanistiche, che li riguardano ;(ii) di rinunciare espressamente a qualsiasi eccezione al riguardo come pure ad ogni eventuale richiesta di danni o di riduzione del prezzo.

L’aggiudicatario non potrà in alcun modo compensare quanto dallo stesso dovuto alla Procedura con proprie presunte ed eventuali pretese verso la stessa.

Tutti gli oneri fiscali derivanti e/o conseguenti la vendita saranno a **carico dell’aggiudicatario, a carico del quale saranno posti anche i compensi del Notaio che si occuperà della stipula dell’atto di trasferimento individuato dalla Procedura nello Studio Notarile del dott. Andrea Martini di Arezzo.**

La proprietà del Lotto in vendita ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell’aggiudicatario dalla data di stipula dell’atto notarile di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell’intero prezzo e dell’importo delle spese, diritti ed onorari conseguenti al trasferimento. E’ inteso che, nel caso in cui l’aggiudicatario non versi in modo tempestivo ed integrale il prezzo e l’importo delle spese e dei diritti (anche del professionista delegato) e degli onorari conseguenti al trasferimento, si determinerà la decadenza dell’aggiudicatario dalla aggiudicazione con diritto della Procedura ad incamerare la cauzione versata salvo il suo diritto alla ripetizione del maggior danno rispetto al prezzo di successiva effettiva aggiudicazione.

Il Lotto viene venduto libero da iscrizioni da trascrizioni pregiudizievoli che, ove il relativo ordine di cancellazione sia di competenza del Giudice Delegato, saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Publicità

Il presente avviso è pubblicato, ex art 216 del Codice della crisi di impresa e dell’insolvenza, per almeno 30 giorni precedenti la data di scadenza della presentazione delle offerte nell’area pubblica denominata “Portale delle Vendite Pubbliche” presente nel portale del Ministero della Giustizia, accessibile all’indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> per il tramite della società Zucchetti Software Giuridico Srl, che procederà anche alla pubblicità sui siti “Fallcoaste.it” “Casa.it”, “Idealista.it”, “bakeca.it”.

Il presente avviso è altresì pubblicato, a cura della Procedura di liquidazione giudiziale, sul sito www.fallimentiarezzo.com.

Allegati: sono parte integrante del presente avviso la **perizia di stima del bene immobile del 15.10.2024 e a firma geometra Giovanni Bacci con studio in loc. Tegoletto (Ar) in Via Piave n.3**

Il presente avviso è notificato ai creditori iscritti ed al proponente l’offerta irrevocabile di acquisto presa a base d’asta del presente esperimento di vendita.

Arezzo, addì 29 gennaio 2025

Il Professionista Delegato
Avv Francesca Tiradritti