

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.48/2023**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA TELEMATICA**  
**(2° esperimento)**

\*\*\*

Il sottoscritto Dott. Luca Gori iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Arezzo, con Studio in Montevarchi (Ar), Piazza XX Settembre 17, telefono 055 983781, in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale 48/2023 del Tribunale di Arezzo

- visto la sentenza n.63/2023 del Tribunale di Arezzo del 09.11.2023;
- visto il Programma di Liquidazione approvato e depositato agli atti;
- visto quanto stabilito dagli articoli 214 e seguenti CCII
- vista l'autorizzazione del Giudice Delegato al compimento della vendita degli immobili;

**AVVISA**

Che il giorno **27 Marzo 2025**, presso la Sala Aste del Tribunale di Arezzo, aula n. 0.07, posta al piano terreno dello stabile, sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1 nonché tramite il Portale del Gestore della vendita ***www.falcoaste.it***, avrà luogo

**VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA**

dei beni immobili di seguito descritti.

**DA' ATTO CHE**

le operazioni di vendita sincrona telematica, per ciascuno dei Lotti sotto descritti, prenderanno avvio secondo i seguenti orari:

**Lotto 4 ore 11,00 - Lotto 6 ore 11,30.**

**Con apertura delle buste, per tutti i Lotti, alle ore 11,00**

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**"LOTTO 4"**

**Valore d'asta Euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero)**

**Offerta minima Euro 52.500,00 (cinquantaduemilacinquecento virgola zero zero)**

In caso di gara eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: Euro **1.000,00** (mille virgola zero zero)

Diritto di piena proprietà per l'intero su appezzamenti di terreno catastalmente identificati nel Comune di

Arezzo ed al Catasto fabbricati del Comune di Arezzo (AR), sezione A, foglio n. 35, particella n. 208 (C/7 Tettoie chiuse o aperte). Il lotto è formato principalmente da appezzamenti di terreno che sono stati oggetto di escavazione e trattamento di inerti di varia consistenza e natura. I terreni hanno la qualità catastale di seminativo, seminativo-arborato. La particella 208 non è facilmente raggiungibile dai terreni oggetto di procedura che sono ubicati ad una quota più bassa. All'interno della particella 208 sono presenti due tettoie adiacenti e un resede. La tettoia più grande ha il tetto disposto su due falde, quella di minori dimensioni ha la copertura ad una falda inclinata. Le strutture portanti sono realizzate con profilati metallici, la tettoia più grande su tre lati è delimitata da bozze disposte a nido d'ape che non raggiungono la sommità della copertura. Le tettoie hanno la copertura in lastre ondulate. Il Perito segnala la necessità di effettuare le analisi del materiale delle lastre ondulate di copertura delle due tettoie per accertare la presenza di eventuale amianto. Si evidenzia che in caso di sospetta presenza di amianto, l'aggiudicatario sarà tenuto a darne comunicazione alla Asl di riferimento e nel caso dovessero essere rimosse la loro bonifica dovrà essere effettuata nel rispetto della vigente normativa a cura e spese dell'aggiudicatario. Le due tettoie ed il resede sono ubicati accanto al resede di una vicina abitazione. Durante il sopralluogo eseguito dal perito è stata accertata la presenza di un manufatto in muratura, copertura con travi e travetti di legno e manto in tegole marsigliesi, che con probabilità occupa parte del lotto di vendita. Il perito segnala la necessità di eseguire un riconfinamento per chiarire la posizione esatta del manufatto rispetto al confine di proprietà. Il Manufatto non è rappresentato nell'estratto di mappa.

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

### **Identificativi Catastali**

I beni che compongono il Lotto sono catastalmente censiti:

Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Superficie mq	cl.	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
AREZZO	AR	A	35	87	AA	SEMINATIVO	10 000	2	82,63	36,15
					AB	SEMIN ARBOR.	3 170	3	16,37	8,19
AREZZO	AR		A35	88		SEMINATIVO	7 540	2	62,31	27,26
AREZZO	AR	A	35	89	AA	SEMINATIVO	4 000	2	33,05	14,46
					AB	SEMIN ARBOR.	538	3	2,78	1,39
AREZZO	AR		A35	90		SEMINATIVO	4 235	2	35,00	15,31
AREZZO	AR		A35	200		SEMIN ARBOR.	568	3	2,93	1,47

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria
Arezzo, Località Patrignone n. SNC, P. T.	AR	A	35	208	-	C/7 Tettoie chiuse o aperte

### **Provenienza**

La proprietà dei beni sopra descritti è pervenuta al debitore mediante i seguenti atti:

- Con atto di compravendita a rogito Antonino Fabrizio di Arezzo del 19 ottobre 1989, repertorio n. 102254, trascritto in data 16 novembre 1989 al n. 10568 registro particolare.
- Con atto di compravendita a rogito notaio Pieralberto Suzzi di Arezzo dell' 11 dicembre 1975 repertorio n. 14408, trascritto in data 30 dicembre 1975 al n. 8012 registro particolare

### **Conformità Urbanistica**

Il perito Arch. Alessandro Stocchi nell'elaborato peritale riferisce che non è stata rinvenuta la documentazione edilizia necessaria che autorizzi o documenti la realizzazione degli immobili e che non stato possibile visionare la totalità delle pratiche edilizie intestate al debitore a causa dell'incompleta documentazione edilizia messa a disposizione, conseguentemente non è stato possibile stabilire con certezza la conformità edilizia-urbanistica degli immobili. L'aggiudicatario potrà effettuare gli opportuni accertamenti urbanistico-edilizi e le eventuali regolarizzazioni in conformità con la vigente normativa a propria cura e spese.

### **Vincoli e pesi**

- Convenzione amministrativa (ai fini delle autorizzazioni per i lavori di escavazione nelle cave) a favore del Comune di Arezzo, trascritta in data 8 settembre 1989 al n. 8692 registro particolare, a carico dei seguenti immobili:
  - foglio 69 particella 64 di cui al Lotto n. 1;
  - foglio 35 particelle 89 e 90 di cui al Lotto n. 4;
- Ipoteca giudiziale a favore della società "Cerofolini & Fabbri S.n.c.", con sede in Arezzo, via del Mulinaccio n. 35, codice fiscale n. 00885030510, iscritta in data 7 luglio 2022 al n. 1755 registro particolare, di complessivi Euro 50.000,00 di cui Euro 41.032,47 in linea capitale, a carico di:
  - tutti gli immobili di cui ai Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

### **Stato di occupazione**

I beni si trovano liberi da persone. Durante il sopralluogo eseguito dal perito lo stesso ha segnalato che sotto le tettoie vi erano situati un trattore e vari oggetti. La proprietaria dell'immobile confinante ha comunicato che tutti gli oggetti presenti non erano di proprietà della società oggetto di procedura.

### **“LOTTO 6”**

**Valore d'asta Euro 205.000,00 (duecentocinquemila virgola zero zero)**

**Offerta minima Euro 153.750,00 (centocinquantatremilasettecentocinquanta virgola zero zero)**

In caso di gara eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: Euro **5.000,00** (cinquemila virgola

zero zero)

Diritto di piena proprietà per l'intero su vari appezzamenti di terreno, oggetto di escavazioni e trattamento di inerti di varia consistenza e natura, catastalmente identificati nel Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR) alla sezione A, foglio 9, particelle n. 99, 100, 101, 102, 104, 107, 214; alla sezione A, foglio 16, particelle n. 11, 14, 233, 234, ed al catasto Fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), Via dei Renai 23, P. T-1, foglio n. 9, particella n. 103 (A/4 Abitazione Popolare), demolita per permettere le attività di escavazione.

I terreni hanno la qualità catastale di Bosco Ceduo, Bosco Misto e seminativo.

La particella identificata al catasto fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno al foglio 9 p.la 103, cat. A/4, con superficie totale di 295 mq., riportata nella visura e nella planimetria catastale è costituita da un fabbricato principale e un annesso agricolo.

A seguito delle verifiche effettuate dal perito e' emerso come gli immobili, benché censiti nel patrimonio edilizio di valore storico architettonico del Piano Operativo 2017 (estratto del vol.1/3) alla scheda n. 42, siano stati integralmente demoliti per effettuare le escavazioni nel Giacimento Renai. Su specifica istanza di fattibilità presentata per PEC dal Perito al Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR) in data 08.03.2024, prot. 3848 del 09.03.2024, finalizzata alla richiesta del ripristino della particella identificata al catasto Fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR), Via dei Renai 23, P.T.-1, foglio n. 9, particella n. 103 (A/4 Abitazione Popolare), demolita per permettere le attività di escavazione, il Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR) ha risposto - (evasione nota prot.3848 del 09.03.2024) - specificando che: " ... ricorrano le previsioni del Piano Operativo vigente, che prevedono per il fabbricato in questione gli interventi ammessi descritti alla scheda del patrimonio edilizio esistente n.42, salvo verificare l'ultimazione delle opere previste nell'autorizzazione alla coltivazione. Inoltre ricorrono le previsioni previste nel Piano Strutturale; in particolare l'immobile ricade in zona V8-aree estrattive di cui all'articolo 28 Capo IV della disciplina del Piano PN1 della Strategia di Sviluppo Sostenibile le cui norme di attuazione saranno descritte nel redigendo piano operativo."

Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale ed integrativo redatto dall'esperto Arch. Alessandro Stocchi, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dagli offerenti.

### **Identificativi Catastali**

I beni che compongono il Lotto sono catastalmente censiti:

Catasto Terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Superficie mq	cl.	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	99		BOSCO CEDUO	4 460	3	2,53	0,69
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	100		SEMINATIVO	12 990	5	10,06	10,06
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	101		SEMINATIVO	35 820	4	64,75	55,50
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	102		SEMINATIVO	9 700	4	17,53	15,03
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	104		SEMINATIVO	6 520	4	11,79	10,10
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	107		BOSCO CEDUO	1 590	3	0,90	0,25
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	9	214		SEMINATIVO	10 250	5	7,94	7,94
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	16	11		SEMINATIVO	8 410	4	15,20	13,03

LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	16	14	SEMINATIVO	2 170	4	3,92	3,36
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	16	233	BOSCO MISTO	23 940	1	37,09	7,42
LATERINA PERGINE VALDARNO	AR	A	16	234	BOSCO MISTO	3 340	1	5,17	1,03

#### Catasto Fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno (AR)

Comune	Prov.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria
Laterina Pergine Valdarno, Via dei Renai 23, P. T-1	AR	A	9	103	-	A/4 Abitazione Popolare

#### Provenienza

La proprietà dei beni sopra descritti e' pervenuta al debitore mediante i seguenti atti:

- Con atto di compravendita a rogito notaio Fabrizio Pantani di Arezzo del 29 novembre 2007 repertorio n. 126069/17911, trascritto in data 19 dicembre 2007 al n. 17038 registro particolare e nuovamente trascritto in ripetizione in data 18 febbraio 2008 al n. 2235 registro particolare;
- Con atto di compravendita a rogito notaio Fabrizio Pantani di Arezzo del 19 marzo 2004 repertorio n. 110753/13258, trascritto in data 9 aprile 2004 al n. 4611 registro particolare.

#### Vincoli e pesi

- Ipoteca giudiziale a favore della società "Cerofolini & Fabbri S.n.c.", con sede in Arezzo, via del Mulinaccio n. 35, codice fiscale n. 00885030510, iscritta in data 7 luglio 2022 al n. 1755 registro particolare, di complessivi Euro 50.000,00 di cui Euro 41.032,47 in linea capitale, a carico di:
  - tutti gli immobili di cui ai Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

#### Stato di occupazione

I beni si trovano liberi da persone.

### DETERMINA

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

\*\*\*

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita sarà eseguita mediante procedura sincrona telematica.

Per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione.

L'offerta di acquisto potrà essere presentata esclusivamente in via telematica.

#### OFFERTA TELEMATICA

##### 1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che risulti 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, tramite il modulo web “Offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul seguente Portale del gestore della vendita telematica [www.fallcoaste.it](http://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](mailto: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).

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. n. 32/2015.

## **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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori 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 ovvero del curatore;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) **l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita** (sarà quindi ritenuta valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di intempestivo versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico con cui si è provveduto al versamento della cauzione, da effettuarsi mediante accredito nel conto corrente intestato alla liquidazione giudiziale 48/2023 Tribunale di Arezzo, acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo – S.C., Codice Iban IT 25 Y 08851 14101 000000234218, Codice Bic ICRAITRRNNO, con la seguente causale: “Liquidazione Giudiziale 48/2023 Tribunale di Arezzo cauzione Lotto n .....”;**
- m) 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);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- o) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione delle certificazioni di conformità tecnico urbanistica/catastale; della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza; dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze con totale esonero da ogni responsabilità ed onere della curatela;**
- Si segnala che le dichiarazioni ed i dati richiesti, non previsti dal modulo ministeriale, dovranno essere necessariamente rese oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.**

### **3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

- a) copia del documento di identità e del tesserino di attribuzione del Codice Fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) Copia del permesso di soggiorno in corso di validità nel caso in cui l'offerente sia cittadino extracomunitario;
- c) 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;
- d) 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;
- e) copia anche per immagine della procura nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- f) copia semplice della visura camerale della società, risalente a non più di tre mesi, attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, copia della documentazione comprovante i poteri di

chi sottoscrive l'offerta di acquistare in nome e per conto della persona giuridica offerente (Statuto, delibera assembleare) e 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;

g) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

**h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione delle certificazioni di conformità tecnico urbanistica/catastale; della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza; dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze con totale esonero da ogni responsabilità ed onere della curatela;**

i) 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.

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

#### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Il versamento della cauzione, per l'importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere effettuato dall'offerente telematico **esclusivamente a mezzo di bonifico sul seguente conto corrente intestato alla liquidazione giudiziale 48/2023 Tribunale di Arezzo, acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo – S.C., Codice Iban IT 25 Y 08851 14101 00000234218, Codice Bic ICRAITRRNNO, mediante utilizzo della seguente causale: "Liquidazione Giudiziale 48/2023 Tribunale di Arezzo cauzione Lotto n ..";**

#### **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Tuttavia essa non dà necessariamente diritto all'aggiudicazione del bene, essendo prerogativa del Giudice Delegato valutare la sussistenza dei presupposti di validità dell'offerta e di idoneità del prezzo previsti dalla legge. Ciò anche nell'ipotesi di unico offerente.

Se l'offerta è l'unica ad essere stata presentata, il bene potrà pertanto essere aggiudicato anche all'offerente che non si colleghi telematicamente nel giorno fissato per la vendita, fermo restando il rispetto dei requisiti di validità e di ammissibilità dell'offerta. In caso di presentazione di altre offerte, l'offerta presentata dall'offerente assente potrà comunque essere assunta a base della gara d'asta tra gli offerenti se il prezzo in essa indicato è quello più alto e, in caso di mancata adesione alla gara da parte degli offerenti collegati telematicamente, si potrà procedere all'aggiudicazione in favore del maggior offerente non collegato.

#### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, il Curatore procederà all'apertura delle buste telematiche. Gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del Gestore della vendita telematica **[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)** ,



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 potrà costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il Curatore 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 o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il curatore dispone che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze il bene è aggiudicato all'unico offerente.

**In caso di pluralità di offerte:**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con simultanea 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 nel presente avviso per ciascuno dei Lotti ivi indicati.

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

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento dell'indicato dal Curatore, previa verifica 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.

Se la gara non potesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore disporrà la aggiudicazione a favore di colui che avrà proposto l'offerta più vantaggiosa [applicandosi, nell'ordine, quali criteri di determinazione nella scelta della migliore offerta: (i) l'offerta formulata per il prezzo più alto; (ii) a parità del prezzo offerto, il maggiore importo della cauzione prestata, (iii) a parità della cauzione prestata, il minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo], o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che avrà depositato per primo l'offerta. Quando all'esito della gara tra gli offerenti oppure nel caso di mancata adesione alla gara, dalla comparazione delle offerte depositate la **offerta più alta (ovvero la più vantaggiosa) risulti pari al prezzo base**, il bene sarà senz'altro aggiudicato.

**TERMINI PER IL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione, **il termine per il deposito del saldo del prezzo (comprensivo dell'I.V.A. se dovuta) e delle spese di trasferimento sarà quello che l'aggiudicatario avrà indicato nell'offerta**. Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario non avesse indicato nell'offerta alcun termine oppure avesse indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento **dovrà essere effettuato entro il termine perentorio di 120 giorni** (ovvero entro il minore termine indicato nell'offerta)

dall'udienza di aggiudicazione (**termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale**).

#### **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, nel termine di tre giorni successivi alla udienza di 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 udienza di vendita stessa.

#### **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

- 1. il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione comprensivo dell'eventuale I.V.A. se dovuta e dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora non fosse stato indicato alcun termine o fosse stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (**termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale**);
2. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso **ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente, dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante dell'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura, con le modalità indicate nel presente avviso.
- 3. 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.**
4. Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà rilasciare al curatore la dichiarazione ex art 585 4° co. c.p.c. con le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

#### **PERFEZIONAMENTO DEL TRASFERIMENTO IMMOBILIARE**

Salvo che sia data comunicazione da parte del Curatore di eventuali provvedimenti di sospensione dell'aggiudicazione o di interruzione e/o impedimento del perfezionamento del trasferimento dei beni aggiudicati, l'aggiudicatario, entro il termine eventualmente indicato nell'offerta o, in difetto di indicazione, nel terminemassimo perentorio di 120 giorni dall'udienza di aggiudicazione, dovrà provvedere, a pena di decadenza, al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione comprensivo di I.V.A. se dovuta (detratta la cauzione già versata unitamente all'offerta) nonché di ogni altro costo, nessuno escluso, necessario o prodromico o conseguente al perfezionamento dell'atto traslativo dei beni (imposta di registrazione ed imposta di trascrizione dell'atto di trasferimento, bolli per copie autentiche etc.).

Il trasferimento di proprietà dei beni aggiudicati è subordinato al tempestivo ed integrale versamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario. In caso di inadempimento nel termine indicato verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione ed incamerata la cauzione a titolo di penale.

**Il trasferimento di proprietà dei beni avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dal Curatore, il cui onere sarà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.**

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare l'atto notarile di compravendita entro il termine indicato dal curatore, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

Tutte le spese relative al trasferimento di proprietà dei beni, così come ogni onere fiscale e/o di altra natura derivante dalla vendita, sono a carico dell'acquirente.

Il Curatore, una volta eseguita la vendita presenterà istanza affinché il Giudice Delegato ordini la cancellazione dei gravami a carico dell'immobile.

**Per espressa previsione del presente avviso tutte le spese e gli oneri necessari per la cancellazione dei gravami sono posti a carico della parte aggiudicataria.**

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto notarile di compravendita, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

E' fatta salva in ogni caso la facoltà del Giudice Delegato di sospendere l'aggiudicazione ovvero, in funzione sostitutiva del Comitato dei Creditori, di interrompere o di impedire il perfezionamento del trasferimento definitivo dei beni aggiudicati in presenza di giustificati motivi, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti. In tal caso il Curatore provvederà a comunicare per iscritto all'aggiudicatario il decreto di sospensione e/o di interruzione delle operazioni di vendita.

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

#### **FACOLTA' ED ONERI AGGIUDICATARIO**

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

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto della presentazione dell'offerta e ribadirlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria con apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge.

#### **RENDE NOTO**

- Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge 47/85 e sue successive modificazioni ed integrazioni e con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, pesi o vincoli presenti o futuri, servitù attive e/o passive se e in quanto apparenti o legalmente costituite.

- Che la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita, in quanto vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsivoglia genere o natura - ivi compresi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla legge vigente, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore o quant'altro- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o 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.
- 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 dall'atto notarile di compravendita;
- Che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e dalla della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale. Se sussistenti al momento della vendita, **le predette formalità saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.**
- Che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in materia di impianti e che, pertanto sarà onere dell'acquirente dotarsi della certificazione tecnico/amministrativa normativamente prevista, dispensando espressamente la procedura dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica, delle certificazioni di conformità degli impianti alla normativa attualmente vigente.
- Che in considerazione della particolare natura e tipologia dei terreni che hanno costituito oggetto di lavorazioni ed escavazioni di inerti e trattamento di materiali di varia natura e tipologia, che le verifiche ed i riscontri effettuati dal perito Arch. Stocchi, sono validi salvo situazioni fortuite che possono emergere a posteriori, rispetto alla data di elaborazione della perizia, in conseguenza di ulteriori e successive indagini, rilievi e analisi. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, **la presenza di materiali di varia tipologia natura sconosciuta o non documentata dal perito al momento della redazione della perizia**, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nel rispetto delle vigenti normative, oneri di qualsivoglia genere o natura, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici/catastali ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla legge vigente, **alla bonifica dei terreni**, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- Che i costi per la cancellazione dei gravami pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.
- Che le spese e gli oneri fiscali necessarie/i al perfezionamento del trasferimento del bene [eventuale

I.V.A. sul prezzo di aggiudicazione, imposta di registrazione del decreto di trasferimento, imposta e bolli di trascrizione] sono a totale carico dell'aggiudicatario.

- Che la liberazione dei beni da cose non appartenenti alla procedura verrà effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario;
- Che il trasferimento dell'immobile è subordinato all'avvenuto integrale pagamento del prezzo nonché all'integrale pagamento delle imposte e di ogni ulteriore costonecessario per il perfezionamento del trasferimento. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, che saranno incamerate a titolo di multa.
- Che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di stipula dell'atto notarile di compravendita, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- 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 e l'eventuale applicazione dell'IVA;

#### **VISITA DELL'IMMOBILE**

La custodia degli immobili è affidata al Curatore. Gli interessati a visionare gli immobili dovranno farne richiesta per il tramite del portale delle vendite pubbliche (p.v.p.), collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

#### **PUBBLICITÀ**

Visto il decreto con cui il Giudice Delegato ha autorizzato il Curatore alla nomina di "Zucchetti Software Giuridico Srl" quale coadiutore per l'espletamento delle formalità di pubblicità e per la pubblicazione dell'avviso nel Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e visto, altresì, l'art. 490 Cod. Proc. Civ., come sostituito dall'art. 13 comma 1 lett.b) n. 1 del D.L. n. 83/2015, il presente avviso sarà pubblicato nell'area pubblica denominata "*Portale delle Vendite Pubbliche*" presente nel portale del Ministero della Giustizia, accessibile all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> almeno 30 giorni prima del termine di scadenza per la presentazione di offerte migliorative. Entro lo stesso termine, a cura del medesimo gestore, sarà effettuato l'inserimento nei siti internet previsti dall'art. 490 comma 2° e comma 3° Cod. Proc.Civ..

Resta salva ogni ulteriore modalità pubblicitaria idonea ad assicurare forme ulteriori di divulgazione e di conoscibilità della presente procedura di vendita competitiva.

Tutte le ulteriori informazioni afferenti la presente vendita potranno essere acquisite anche presso lo Studio del Curatore, Dott. Luca Gori, sito in Montevarchi (Ar) Piazza XX Settembre 17, previo appuntamento

telefonico al numero 055 983781 o previa Pec all'indirizzo [lg48.2023arezzo@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:lg48.2023arezzo@pecliquidazionigiudiziali.it).

Montevarchi, 13.02.2025

**Il Curatore**

**Dott. Luca Gori**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Luca Gori', written in a cursive style.