



Tribunale di Arezzo
Sezione Fallimenti

CONCORDATO PREVENTIVO N. 10/2016

GIUDICE DELEGATO: dott. Andrea Turturro

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: dott. Fabio Rossi

SOGGETTO SPECIALIZZATO (art. 107 l.f.): ITAsset Advisory Services

AVVISO DI VENDITA AL **VIII ESPERIMENTO** DI GARA
PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA **SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto dottor Fabio Rossi, con Studio in Arezzo, Via Guido Tarlati n. 18, nominato Liquidatore Giudiziale del concordato preventivo **Pagliai S.p.a. in liquidazione n. 10/2016**,
premette

- che con decreto depositato in data 26 febbraio 2019, il Tribunale di Arezzo ha omologato il concordato preventivo n. 10/2016 "*Pagliai S.p.a. in liquidazione*", nominando Liquidatore Giudiziale il dott. Fabio Rossi;

- che la società concordataria è piena proprietaria di n. 4 immobili siti nei comuni di Arezzo (all'interno sono custoditi n. 2 automezzi nel piazzale antistante l'unità immobiliare in Via T.A. Edison 9-11-13), e Orvieto, costituiti da fabbricati e porzioni immobiliari a destinazione commerciale, dettagliatamente descritti nella perizia immobiliare redatta dall'esperto stimatore del concordato geom. Giovanni Bacci depositata presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Arezzo, redatta in sede di procedura fallimentare, oggi revocata e successiva relazione integrativa, e nella relazione valutativa mobiliare (automezzi di cui al lotto n. 1) del dott. Andrea Petreni, depositata anch'essa presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Arezzo, alle quali, per quanto qui non menzionato, si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti;

- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato che ausilierà la predetta e la platea degli interessati all'acquisto, mediante una serie coordinata di servizi,



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

oltre alla fornitura della piattaforma telematica (conforme al decreto del Ministero Giustizia n. 32 del 26.2.2015 ed iscritta nel registro dei gestori della vendita telematica) per la gestione della vendita telematica **sincrona mista**;

- che vengono messi a disposizione dell'utenza (h.24 - compreso giorni festivi) recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita, alla visione degli immobili, alle informazioni generali sulla procedura:

- dott. Gianluca Poggiaroni - dott. Andrea Petreni
- mail: gianluca@itasset.it - andrea@itasset.it
- mobile: 338.6230816 - 339.5274210

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati anche nei giorni festivi, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato;

- che il trasferimento del bene subastato avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dagli organi della procedura, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;

- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, del **modello di presentazioni offerte**, nonché della **perizia di stima** e sua **integrazione** reperibili sul sito internet www.itasset.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA

Mercoledì 2 aprile 2025 alle ore 10:00

- presso lo studio del liquidatore dott. Fabio Rossi, in Via Tarlati n. 18 per gli offerenti con **modalità cartacea**;
- all'interno del portale internet www.spazioaste.it, per gli offerenti con **modalità telematica**,

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla consequenziale gara di vendita giudiziaria, senza incanto, con **modalità telematica sincrona mista** (ex art. 22 del D.M. Giustizia n. 32/2015) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

STABILISCE



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

- 1) Per l'offerente **telematico** (modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>)¹.

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti **entro le ore 12:30 del 31 marzo 2025** in via telematica all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it>, previa registrazione, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il modulo web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione "*invia offerta*" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "*posta elettronica certificata per la vendita telematica*" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web ministeriale "*offerta telematica*" è disponibile il "*manuale utente*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Dovrà, inoltre, essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile, sul conto corrente di seguito indicato, il giorno di apertura delle buste. La valutazione delle tempistiche bancarie di trasferimento/erogazione e relativa visualizzazione della somma bonificata sul conto corrente di seguito indicato, sono ad esclusiva gestione ed onere dell'interessato; la mancata visualizzazione della cauzione sul predetto conto corrente, entro il termine previsto, comporta esclusione dell'interessato alla procedura di gara. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in

¹**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 848.780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



Tribunale di Arezzo
Sezione Fallimenti

caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con decurtazione del predetto onere.

La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta; inoltre dovranno essere allegati l'avviso di vendita e le condizioni generali di vendita, entrambi sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "per accettazione integrale delle condizioni ivi previste".

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato direttamente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it/PST/> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali". Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al liquidatore.

Il bonifico bancario, per il versamento della cauzione, andrà effettuato sul conto corrente intestato ad ITAsset Advisory Services in qualità di soggetto specializzato, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN:** IT18F0867314201000000921015
- **CAUSALE:** Versamento Cauzione - Conc. Prev. 10/16 - Trib. di Arezzo - n. Lotto

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono irrevocabili.**

2) Per l'offerente **tradizionale** (*modalità di presentazione delle offerte in forma cartacea*).

L'offerta di acquisto dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa presso lo studio del liquidatore dott. Fabio Rossi, in Via Tarlati n. 18, nel giorno di **lunedì 31 marzo 2025 dalle ore 9:30 alle ore 12:30**.

Si evidenzia inoltre, che per una maggiore flessibilità, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso liquidatore (tel. 0575/20568), concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le ore **12:30 di lunedì 31 marzo 2025**.



Tribunale di Arezzo
Sezione Fallimenti

F I S S A

quale prezzo base di vendita, le somme stabilite rispettivamente per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ciascun lotto.

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO 1 - Comune di Arezzo, Via T.A. Edison n. 9-11-13

Diritto di **piena proprietà** su:

immobile ad uso deposito-commerciale di forma geometrica regolare edificato tra gli anni 1978 - 1980, attualmente destinato ad attività commerciali all'ingrosso. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra (Terra e Primo) ed un piano seminterrato (totalmente interrato per tre lati).

Il lotto dove ricade l'immobile è confinante sul fronte (prospetto Nord) con la strada Comunale Via T.A. Edison sul retro (fronte Sud) con la linea ferroviaria Firenze - Roma per i confini laterali confina con altre proprietà di immobili produttivi.

La struttura portante è realizzata da una rete di pilastri su plinti di fondazione gettati in opera e travature in cemento armato prefabbricato. I solai sono tutti realizzati con lastre precomprese prefabbricate in c.a. Il tamponamento in pannelli di cemento armato prefabbricato hanno una rifinitura rigata all'esterno e liscia all'interno dove solo sul fronte alloggiato la fascia di finestre ad eccezione di n. 3 aperture (porte) sul lato posteriore ed alcune sul lato destro (guardando il fronte) adibite esclusivamente all'arrivo e stoccaggio dei prodotti (rampa carrabile di accesso al piano seminterrato).

L'immobile è così composto:

Piano seminterrato, altezza cm. 343 adibito a magazzino, corredato da servizi igienici, colonne montacarichi (che chiaramente ritroviamo su tutti e tre i piani) e n. 4 uscite di sicurezza sui prospetti laterali su n. 2 pozzi scale che sbarcano a piano terra, di cui 1 coperto con fogli di lamiera. Metallica (condonato). A detto piano in prospicenza della rampa carrabile di accesso troviamo la centrale termica, la centrale idrica ed una tettoia adibita ad autorimessa con parte della copertura in materiale plastico ormai crollata (manufatti condonati in pessimo stato manutentivo).

Piano terra, altezza dichiarata in planimetria cm. 343, riscontrata cm. 335 (probabilmente per la stesura di una nuova pavimentazione sopra quella esistente). Detto piano è destinato all'ingresso principale, agli uffici, ai servizi igienici, alla zona di vendita e al magazzino





Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

espositivo. Anche su tale piano sono presenti sui prospetti laterali n. 2 uscite di sicurezza oltre ad un'altra uscita posta sul retro.

Piano primo, altezza dichiarata in planimetria cm. 333, riscontrata cm. 325. Detto piano è adibito totalmente allo stoccaggio e mostra della merce, sono presenti sul retro n. 2 uscite di sicurezza che accedono a due distinte rampe scale in ferro che sbarcano a piano terra.

La pavimentazione è del tipo industriale finito a quarzo per il piano seminterrato e in graniglia per il piano terra e piano primo.

Le finestrate, poste come detto precedentemente, sono situate solo nella fascia centrale di tamponamento del solo prospetto frontale, assicurano una buona illuminazione per gli uffici prospicienti ma una totale mancanza di illuminazione e scambio di aria naturale per il resto dell'edificio. Quest'ultime sono realizzate con montanti di alluminio a vetro singolo in sufficiente stato manutentivo, così come le grandi porte di accesso della merce ricadenti a piano seminterrato.

Esternamente l'immobile si presenta in mediocre stato manutentivo, la pittura ormai scolorita necessita di un nuovo strato di colore. Il piazzale risulta totalmente asfaltato, anche se bisognoso di alcune manutenzioni. Quest'ultimo è interamente recintato su tutti lati tramite muretto in cls e grata metallica superiore (ferro zincato) per un'altezza complessiva di cm. 250. Sulla recinzione sono presenti N. 3 cancelli scorrevoli carrabili ed un cancello pedonale a singola anta.

Dimensionamento locali con calcolo superficie commerciale:

Piano seminterrato

Magazzino e servizi Mq. $3627 \times 1 =$ Mq. 3627

Rimessa automezzi e locali tecnologici Mq. $253 \times 0,65 =$ Mq. 164

Piano terreno Mq. $3692 \times 1 =$ Mq. 3692

Resede esclusa area a sedime edificio = Mq. P.lla intero lotto 7870 - Mq. 3880 = Mq. $3990 \times 0,1 =$ Mq. 399

Piano Primo Mq. $3692 \times 1 =$ Mq. 3692

Totale superficie commerciale Mq. 11.574,00

Gli impianti presenti nei locali sono:

- impianto elettrico di illuminazione con corpi illuminanti prevalentemente appesi a soffitto di tipo neon lineare.
- impianto di aerazione forzata visto lo scarsissimo rapporto aero-illuminante (totale mancanza su due piani di finestre).
- impianto termico.

Dati catastali:

Comune di Arezzo (AR) catasto fabbricati:

- sez. urbana A, foglio 104, p.la 301, sub. 5, rendita euro 67.601,70.

Conformità edilizia a catastale:



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

Alla data del sopralluogo sono state riscontrate alcune incongruenze tra la realtà e gli elaborati depositati. La rappresentazione catastale NON corrispondeva allo stato di fatto vista la presenza delle nuove tramezzature, la nuova apertura sul retro e lo spostamento dei due corpi scala esterni male posizionati in planimetria (errore grafico). Necessario aggiornamento catastale (procedura DOCFA).

Aggiornamento compiuto con Docfa in data 27.09.2019 Protocollo n.: AR0059249

In merito a quanto sopra indicato si ritiene che tutte le opere realizzate in difformità sono assentibili mediante presentazione di Sanatoria in base alla Comunicazione Inizio Lavori tardiva ai sensi dell'art. 136 co. 2 lett. a) della LR 65/2014 e con il pagamento della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 6 comma 2 del DPR 380/01. A detto importo dovranno essere sommate tutte le spese inerenti, i diritti di segreteria e gli onorari del tecnico incaricato alla redazione della pratica edilizia. Quindi complessivamente le spese e gli onorari necessari alla sanatoria delle opere difformi ammonteranno a circa € 5.000,00. Se invece si sceglie il ripristino delle opere all'ultimo stato di progetto, queste consisterebbero nella richiusura della porta sul retro e nello smontaggio di tutte le tramezzature interne in esubero dall'ultimo titolo abilitativo. Il ripristino dello stato autorizzato comporterebbe sicuramente un costo maggiore della pratica di sanatoria. Quindi in base agli atti autorizzativi, sotto il profilo della regolarità urbanistica, dopo la presentazione della sanatoria o il ripristino delle opere, sopra indicate l'immobile verrà garantito conforme a tutte le norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

Stato di occupazione:

L'immobile è libero da persone, ma non da cose che dovranno essere liberate a carico dell'aggiudicatario. L'immobile non è locato e non è utilizzato.

All'interno del lotto 1 è ricompreso il compendio mobiliare di seguito indicato:

- Autocarro Fiat Ducato tg. BL724BV, colore bianco, immatricolazione aprile 2000, motore a gasolio, portata kg. 1470, kw. 90, 2.8 cc, con chiavi, c.d.p. e libretto di circolazione in originale;
- Autovettura Audi A6 tg. DF682NN, colore nero, immatricolazione marzo 2007, motore a gasolio, Kw. 171, 2.9 cc, con chiavi, c.d.p. e libretto di circolazione in originale.

Prezzo base di vendita euro 1.266.100,00

(euro 1.265.000,00 valore immobile + compendio mobiliare euro 1.100,00)

Offerte in aumento non inferiori ad euro 20.000,00



Tribunale di Arezzo
Sezione Fallimenti

LOTTO 2 - Comune di Orvieto (Terni), Via A. Costanzi n. 37

Diritto di **piena proprietà** su

locali posti al piano seminterrato di un complesso immobiliare costruito nei primi anni 70 (cinque piani fuori terra + seminterrato) attualmente i locali totalmente sgombri da qualsiasi arredo sono destinati ad uso negozio all'ingrosso e magazzino ma vista la scarsa presenza di aperture (finestre) e la mera collocazione (retro immobile a piano seminterrato) possiamo ipotizzare una difficile collocazione nel mercato immobiliare dei negozi a differenza di un più congruo mercato dei magazzini/deposito.

Il complesso immobiliare destinato a magazzini e garage a piano seminterrato, negozi a piano terra ed appartamenti a piano primo è posto lungo l'arteria stradale principale S.S. n. 71 (traversa interna Via Angelo Costanzi) che collega l'uscita dell'Autostrada del Sole alla città di Orvieto. Per detta

motivazione sono presenti lungo questo importante asse stradale alcuni centri commerciali, misti a depositi e fabbricati artigianali (in minor quantità).

I locali si sviluppano totalmente a piano seminterrato con ingresso sul lato posteriore del complesso edilizio. Detto ingresso è raggiungibile tramite due rampe carrabili, ricadenti sul resede condominiale, che portano anche ai garage dei soprastanti appartamenti, la prima sul prospetto laterale destro (completamente asfaltata) e la seconda dal prospetto laterale sinistro (in parte non asfaltata). L'accesso ai locali è garantito da n. 2 aperture che ricadono su una "rientranza" del prospetto posteriore (vedasi doc. fotografica). Gli infissi sono costituiti da profilati di alluminio anodizzato e vetro singolo, muniti di saracinesche in lamiera metallica con comando di apertura/chiusura elettrico, al contrario delle finestre, poste sul prospetto retro del complesso immobiliare che sono realizzate in profilati di ferro e vetro singolo, con unica apertura a vasistas e muniti esternamente di grata in ferro. Dette finestre risultano esternamente poste ad un'altezza variabile dal piano di campagna da cm. 50 a cm. 200 visto che ricadono in prospicenza della rampa carrabile, mentre internamente sono poste a circa cm. 250 dal pavimento.

La struttura dell'immobile risulta costituita da pilastri in cemento armato gettato in opera con relative travi ricalate sotto i solai di tipo latero-cemento.

La pavimentazione dei locali è in piastrelle di graniglia di stessa vetustà dell'immobile (anno 1970).

È presente all'interno dei locali il solo impianto elettrico costituito da fasce di neon, nessun tipo di generatore di calore.





Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

In merito a quanto sopra indicato si ritiene che tutte le opere realizzate in difformità sono assentibili mediante presentazione di Sanatoria e con il pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 ai sensi dell'art. 6 comma 2 del DPR 380/01. A detto importo dovranno essere sommate tutte le spese inerenti, i diritti di segreteria e gli onorari del tecnico incaricato alla redazione della pratica edilizia.

Quindi complessivamente le spese e gli onorari necessari alla sanatoria delle opere difformi ammonteranno a circa € 3.000,00. Se invece si scegliesse il ripristino delle opere all'ultimo stato di progetto, queste consisterebbero nella ricostruzione della tramezzatura con relativa installazione dell'infisso. Quindi in base agli atti autorizzativi, sotto il profilo della regolarità urbanistica, dopo la presentazione della sanatoria o il ripristino delle opere, sopra indicate l'immobile verrà garantito conforme a tutte le norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

Stato di occupazione:

Tutte le unità immobiliari prese in esame sono libere da persone. Qualora vi fossero beni mobili presenti in loco gli stessi dovranno essere smaltiti a cura ed onere dell'acquirente.

Prezzo base di vendita euro 48.200,00

Offerte in aumento non inferiori ad euro 5.000,00

LOTTO 3 - Comune di Orvieto (Terni), Via Monte Cimino n. 21 (Via Santa Letizia)

Diritto di **piena proprietà** su

immobile ad uso deposito-commerciale di forma geometrica regolare edificato tra gli anni 1990-1991, attualmente destinato ad attività commerciale all'ingrosso. L'edificio si sviluppa su un unico piano fuori terra. Il lotto dove ricade l'immobile è confinante sul fronte (prospetto Nord) con un parcheggio pubblico che fa da cuscinetto con l'Autostrada del Sole A1, sul retro (fronte Sud) con la linea ferroviaria Firenze - Roma per i confini laterali confina con altre proprietà di immobili produttivi/commerciali.



La struttura portante è realizzata da una rete di pilastri (25 come si legge dal certificato di collaudo statico allegato) su plinti di fondazione gettati in opera collegati da cordoli porta muro oltre alle travi di bordo ad H in Cemento Armato Precompresso e alle travi di copertura ad Y. Il tamponamento in pannelli di cemento armato prefabbricato hanno una rifinitura rigata all'esterno e liscia all'interno dove solo sul fronte alloggiavano la fascia di finestre (10) oltre all'ingresso, ad eccezione di n. 2 aperture (porte) sul lato posteriore, una adibita ad ingresso ed una alla centrale termica non collegata internamente ed alcune sul lato destro e sinistro (complessivamente sui due prospetti n. 4 porte e n. 6 finestre). La copertura, come riportano le tavole grafiche di Concessione è in pannelli di cemento



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

amianto, così come la sottostante controsoffittatura, tra le due orditure trova posto un materassino di lana di vetro isolante.

L'immobile è così composto:

Piano terra, altezza cm. 450. Detto piano è destinato all'ingresso principale, agli uffici (singolo vano) ai servizi igienici N. 2 con relativo antibagno (un servizio è privo di finestra) alla zona di vendita e al magazzino espositivo. Esternamente in prospicienza sia dell'ingresso posto sul fronte che quello sul retro è presente una pensilina con sbalzo di ml. 4,00 a protezione appunto, dei due accessi realizzata in lamierino metallico. In prossimità dell'ingresso principale sul fronte è presente una gabbia con funzione di doppia porta di ingresso realizzata con profilati in alluminio colorato e vetro. Sono presenti all'interno alcune strutture di arredo (banco reception e zona fatturazione) oltre ad una pannellatura attrezzata a scaffalature (zona ingresso posteriore).

La pavimentazione è in mattonelle di graniglia dove sono presenti importanti chiazze di calcaree dovute probabilmente (a giudizio dello scrivente) dalla lenta asciugatura (infiltrazione verso il sottostante massetto/suolo) di acqua meteorica durante i trascorsi eventi di allagamento. Ipotesi rafforzata dalla presenza di "fango secco" in prossimità dei due ingressi principali.

Le finestre come detto precedentemente, gran parte situate solo nella fascia centrale di tamponamento del prospetto frontale, assicurano una buona illuminazione per la zona ingresso e l'ufficio ma una scarsissima illuminazione e scambio di aria naturale per il resto dell'edificio. Quest'ultime sono realizzate con montanti di alluminio a vetro singolo in sufficiente stato manutentivo, al contrario delle due grandi aperture di accesso (una sul prospetto frontale ed una su quello posteriore) realizzate in profilati e lamierino metallico prive di vetro o materiale trasparente.

Esternamente l'immobile si presenta in buono stato manutentivo, la pittura ormai in alcuni punti scolorita necessita di un nuovo strato di colore (bianco). Il piazzale risulta totalmente asfaltato. Quest'ultimo è interamente recintato su tutti i lati tramite muretto in cls e grata metallica superiore (ferro zincato) per un'altezza complessiva di cm. 180. Sulla recinzione sono presenti N. 2 cancelli scorrevoli carrabili (uno sul confine Nord e l'altro su quello Sud). Presenza di marciapiedi esterni lungo tutto il perimetro dell'edificio realizzati in piastrelle di cls.

La presenza di alte pannellature fonoassorbenti di colore verde poste a confine tra il parcheggio fronte edificio e l'autostrada A1, non rendono visibile l'immobile lungo il tratto autostradale, cosa invece opposta (vista la mancanza di pannelli) al momento dell'installazione dell'insegna sopra la quota di copertura (anno 1991) ad oggi rimossa.

La presenza della linea ferroviaria al passaggio dei treni ad alta velocità, posta in rilevato (sopra quota copertura) crea vibrazioni e forti rumori avvertibili anche dall'interno dell'immobile preso in esame.



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

Dimensionamento locali con calcolo superficie commerciale:

Piano terreno ml. 60,72 x ml. 37,48 = Mq. 2275 x 1 = Mq. 2275

Resede: Da un esame della resede si evince che il parcheggio pubblico posto sul fronte dell'edificio ricade all'interno della particella 31 (vedasi planimetria catasto Terreni) mentre è stato correttamente frazionato al catasto Fabbricati dove gli è stato assegnato il subalterno 3 giustamente intestato a "Comune di Orvieto con sede in Orvieto" p.iva 81001510551 di mq. 780 (vedasi elaborato subalterni).

Quindi per il calcolo della superficie resede prenderemo la superficie totale della P.lla 31 sottratta dei mq. del subalterno 2 e dell'area a sedime dell'edificio.

P.lla 31 intero lotto Mq. 5240 (ricavati dalla visura catasto terreni) - Mq. 780 (subalterno 2) - Mq. 2275 (area a sedime edificio) = Mq. 2185 x 0,1 coefficiente sup. commerciale 10% = Mq. 218,5

Totale superficie commerciale Mq. 2.493,50

Gli impianti presenti nei locali sono:

- impianto elettrico di illuminazione con corpi illuminanti prevalentemente appesi a soffitto di tipo neon lineare.
- impianto termico tramite n. 5 corpi termoventilanti (diffusori) e caldaia Unical 349 Kw di potenza utile, a gasolio.

Dati catastali:

Comune di Orvieto (Terni) catasto fabbricati:

- foglio 160, p.lla 31, sub. 2, rendita euro 13.653,05.

Conformità edilizia a catastale:

Alla data del sopralluogo ed in base all'accesso effettuato presso l'amministrazione comunale in data 22 Giugno, non sono state riscontrate incongruenze tra la realtà e gli elaborati depositati, visto che le superfetazioni presenti all'interno riguardano solo alcuni arredi "attrezzati" e la gabbia di doppio ingresso di tipologia "movibile". Quindi in base agli atti autorizzativi, sotto il profilo della regolarità urbanistica, l'immobile verrà garantito conforme a tutte le norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

Stato di occupazione:

Tutte le unità immobiliari prese in esame sono libere da persone. Qualora vi fossero beni mobili presenti in loco gli stessi dovranno essere smaltiti a cura ed onere dell'acquirente.

Prezzo base di vendita euro 352.700,00

Offerte in aumento non inferiori ad euro 10.000,00

I beni sopra descritti sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita

www.spazioaste.it nonché sul sito www.itasset.it.



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

DETERMINA

1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo pari ma non inferiore al prezzo base di vendita. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 la quale prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica che fisicamente, in presenza presso la sede del soggetto specializzato.

Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al portale www.spazioaste.it, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, parteciperanno comparando presso lo studio del liquidatore dott. Fabio Rossi, in Arezzo (Ar), Via Tarlati n. 18.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il liquidatore/soggetto specializzato, visualizzerà le offerte pervenute telematicamente ed i documenti ad esse allegati e ove validamente costituite a seguito di simultaneo accertamento, autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta. Prima dell'inizio della gara, verranno registrati anche gli "offerenti tradizionali" che parteciperanno alla gara fisicamente.

Il liquidatore/soggetto specializzato potrà inviare messaggi ai partecipanti, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella loro pagina della vendita. La gara di vendita avrà inizio



Tribunale di Arezzo
Sezione Fallimenti

al termine delle operazioni per la verifica e l'esame delle offerte pervenute, salvo eventuali modifiche/ritardi che verranno tempestivamente comunicate.

L'offerta cartacea, distinta per ciascun lotto, dovrà essere presentata, esclusivamente, mediante l'utilizzo e la integrale compilazione del **modello di presentazione dell'offerta** (scaricabile dal sito internet www.itasset.it) corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 e di tutti gli allegati in esso indicati.

Non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Tutta la documentazione elencata nel predetto modello di presentazione dell'offerta dovrà essere contenuta all'interno di una busta chiusa, recante all'esterno, la dicitura:

- Tribunale di Arezzo – Conc. Prev. n. 10/16 – Offerta irrevocabile di acquisto – data vendita
2 aprile 2025.

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

L'offerta cartacea di acquisto, contenente tutti gli elementi indicati nel già menzionato modello di presentazione offerta e pertanto ritenuta validamente costituita ed ammissibile, è considerata valida ed irrevocabile e consente all'offerente (tradizionale) di essere abilitato alla partecipazione della gara di vendita.

Le offerte, sia cartacee che telematiche, a pena di invalidità, dovranno essere presentate entro - e non oltre - il termine previsto nell'avviso di vendita.

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **2 aprile 2025** a partire dalle **ore 10:00** presso lo studio del liquidatore.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (tradizionale) parteciperanno comparando innanzi al liquidatore dott. Fabio Rossi, il quale provvederà all'apertura delle buste. Tali offerte saranno riportate nel portale telematico e rese visibili agli offerenti telematici.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi contenenti l'offerta irrevocabile di



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

acquisto, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e, seguendo le indicazioni riportate nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "online". Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti.

Entro trenta minuti dall'orario previsto per l'inizio della gara, ove il liquidatore/soggetto specializzato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dall'operatore, non implica né decadenza, né aggiudicazione.

E' invece da considerarsi condizione liberatoria allorquando, se entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna; all'operare di questa fattispecie, lo stesso potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore delle vendite telematiche invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso all'offerente, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Ciascun offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi, fisicamente, munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara tra le offerte ricevute; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. Mentre l'offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio delle credenziali di accesso dal sistema.

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.); il legale potrà intervenire sia per persona da nominare che in qualità di



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

procuratore. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire presso il liquidatore non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità dell'offerta pervenuta, si procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti e a pena di invalidità delle offerte medesime, dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella/e offerta/e.

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta:

Fermo restando l'esistenza ed osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il liquidatore/soggetto specializzato provvederà ad aggiudicare, provvisoriamente, il bene all'offerente.

Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte:

Esaurito l'esame delle offerte ed ammesse quelle ritenute validamente costituite, il liquidatore/soggetto specializzato provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro **un minuto** da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le gare sono soggette alla regola del "Time Extension" ciò significa che se il potenziale acquirente indica un'offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 60 secondi, dando così modo ai concorrenti di rilanciare.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione sopraesposta le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

Delle operazioni di cui sopra, verrà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal liquidatore.

Entro un congruo termine, il soggetto specializzato provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari, mentre il liquidatore/soggetto specializzato provvederà all'immediata restituzione degli assegni circolari ai non aggiudicatari, presenti fisicamente ed invierà una comunicazione agli assenti, invitandoli al ritiro degli assegni.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua degli artt. 107/4 e 108/1 l.f.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.

3 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero del notaio Francesco Cirianni individuato dal liquidatore giudiziale il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario. Per i beni targati di cui al lotto n. 1 sono altresì a carico dell'aggiudicatario gli oneri accessori di registrazione, cancellazione gravami e passaggio di proprietà da effettuarsi presso l'agenzia pratiche auto individuata anch'essa dalla procedura; eventuali beni mobili registrati (autoveicoli e mezzi targati) potranno essere ritirati esclusivamente dopo aver eseguito il passaggio di proprietà da effettuarsi presso l'agenzia pratiche auto individuata dalla procedura con intestazione da effettuarsi all'aggiudicatario, previa presentazione di idonea documentazione attestante la copertura RCA.

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni, vulture ed oneri conseguenti al trasferimento.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dal liquidatore giudiziale, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

La procedura a insindacabile giudizio - e senza che sorga alcun diritto in capo all'aggiudicatario, anche a titolo di risarcimento del danno - può interrompere, sospendere o revocare la procedura anche a seguito della aggiudicazione e, in caso di revoca, qualora il saldo prezzo sia stato già incassato, la stessa provvederà alla restituzione all'aggiudicatario.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del soggetto specializzato, ovvero del liquidatore, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di **75 giorni** (termine non soggetto a sospensione feriale) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal liquidatore e/o dal soggetto specializzato.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 107 l.f. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti, interessi che sopravanzano - in un doveroso bilanciamento - quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "*prima casa*" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al soggetto specializzato e/o liquidatore, nei cinque giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento, potranno essere effettuate anche a mezzo bonifico, sul conto corrente della procedura e/o del soggetto specializzato.

In caso di rifiuto o inadempimento, da parte dell'aggiudicatario all'obbligo del versamento suddetto, nel termine indicato di **75 giorni**, l'aggiudicazione si intenderà revocata



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura concorsuale a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il liquidatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita.

Per partecipare alle aste ed agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il liquidatore del concordato, il notaio ed il soggetto specializzato.

4 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della procedura di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed aggiornata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. 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;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'art. 108 l.f.;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura, ausiliari e organi della procedura;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, se necessari saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli al liquidatore entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.

Sarà posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, secondo i seguenti scaglioni progressivi ad aliquote decrescenti (oltre iva di legge): fino ad euro 1.000.000,00 il 3%; oltre 1.000.001,00 2% (da calcolarsi in sommatoria di scaglioni) sul valore di aggiudicazione, per ciascun lotto in vendita.



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

Il compenso spettante al soggetto specializzato ausiliario per il compendio mobiliare (di cui al lotto n. 1) sarà calcolato in misura fissa percentuale nella misura del 15% (oltre iva di legge).

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Si precisa che la liquidazione degli immobili compreso il compendio mobiliare all'interno del lotto n. 1 è da intendersi effettuata alla condizione "*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova*" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.

6 - Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Arezzo.

7 - Pubblicazione e pubblicità

Il liquidatore indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità:

- pubblicazione obbligatoria (almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, art. 107/1 ultimo capoverso l.f.), ai sensi



Tribunale di Arezzo
Sezione Fallimenti

del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 (che ha modificato l'art. 490 c.p.c.), mediante pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "*portale delle vendite pubbliche*";

- pubblicazione sul portale nazionale www.itasset.it (portale web autorizzato dal Ministero della Giustizia con p.d.g. del 10.3.2023 alla pubblicità delle aste immobiliari, sezione "A" dell'elenco dei siti gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006);

- pubblicazione su almeno altro portale indicato dalla legge n. 80 del 14.5.2005 e successive modifiche ed elencato nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006;

- pubblicazione su portali commerciali on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

A V V E R T E N Z E

Il liquidatore potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà prevista dall'art. 107/4 e art. 108/1 legge fallimentare².

Il presente bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico *ex art. 1336 c.c.* né una sollecitazione del pubblico risparmio *ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF)*.

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire

² *L'aggiudicazione dei beni è da intendersi provvisoria, rimarrà infatti impregiudicata la facoltà del liquidatore di sospendere la vendita, ove pervenga, entro le ore 12.00 del 10° giorno lavorativo successivo alla data della vendita, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa, ai sensi dell'art. 107/4 l.f. per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dal contraente individuato. In tal caso la vendita relativa al lotto oggetto di offerta migliorativa verrà sospesa ed i nuovi offerenti saranno invitati ad una nuova gara, con data e luogo da indicarsi a cura della procedura. Subito dopo il decorso dei predetti termini, il liquidatore informerà il giudice delegato del definitivo esito della gara, secondo il disposto di cui all'art. 107/5 l.f., al fine di far decorrere i termini di cui all'art. 108 l.f.*



Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimenti

l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Arezzo, 10 gennaio 2025

Il liquidatore giudiziale

dott. Fabio Rossi

Allegati:

- condizioni generali di vendita
- modello di presentazione (offerta cartacea)

- CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA -

Le condizioni generali di vendita regolamentano i termini, le condizioni ed i vincoli inerenti alla partecipazione alla vendita giudiziaria mediante l'ausilio del soggetto specializzato (*ex art. 107 legge fallimentare - ex art. 216 codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza*), nonché il funzionamento di ogni esperimento di vendita e la relativa partecipazione. Le condizioni generali di vendita regolano altresì il rapporto che si instaura tra il soggetto specializzato e l'utente al momento della sua manifestazione alla partecipazione nella vendita.

Le predette condizioni, di seguito elencate sono sempre valide per qualsiasi utente, sia per le aste on-line (sincrona telematica, sincrona con modalità mista) che off-line (tradizionali).

➤ **Art. 1 - definizioni**

1.1 Utente: il soggetto fruitore.

1.2 Asta: attività processuale per mezzo della quale il giudice, a seguito di un'esecuzione mobiliare, immobiliare o di una procedura concorsuale, dispone la vendita forzata di uno o più beni mobili o immobili di proprietà dell'esecutato o del fallito, al fine di ottenere una liquidità con la quale soddisfare, in tutto o in parte, i creditori intervenuti nel processo.

1.3 Condizioni generali di vendita: il presente documento che disciplina il funzionamento di ogni esperimento di vendita e regola l'utilizzo dei servizi erogati all'utente dal soggetto specializzato.

1.4 Avviso di vendita: è il documento redatto dal professionista delegato o dal suo ausiliario, contenente le informazioni sull'asta e le formalità da rispettare ai fini della corretta partecipazione alla gara di vendita.

1.5 Perizia di stima: è la consulenza tecnica che permette di reperire tutte le informazioni sul lotto che va all'asta (ubicazione, descrizione completa dell'immobile, stato di manutenzione, stima e criterio utilizzato per determinare il valore, stato occupazionale, informazioni relative alla regolarità urbanistica/edilizia/catastale e ad eventuali difformità da sanare, oltre molti altri dati indispensabili alla valutazione).

1.6 Acquirente: l'utente che si aggiudica il lotto in gara.

- 1.7 Lotto:** il bene posto in vendita attraverso l'asta/gara di vendita.
- 1.8 Time Extension:** metodologia di gestione della fase d'asta che opera nel caso in cui un offerente partecipante alla gara, nel corso dell'asta, rilanci con offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara; tale metodica, prevenendo un ulteriore prolungamento del "timer" per ulteriori 60 secondi, dà modo agli altri offerenti partecipanti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.
- 1.9 Aggiudicazione provvisoria:** indica l'aggiudicazione del lotto in favore del maggior offerente, dichiarato all'esito dell'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto, ovvero dello svolgimento della gara di vendita. L'esito dell'aggiudicazione è in ogni caso soggetto alla condizione sospensiva unilaterale dell'assenza di offerte migliorative presentate ai sensi dell'art. 107/4 l.f.; nel caso di ricevimento di offerte migliorative potrà essere autorizzato un successivo esperimento d'asta con nuova gara al rialzo.
- 1.10 Cauzione:** indica l'importo corrispondente al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versato dall'offerente a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti nella procedura competitiva, a mezzo di uno o più assegni circolari (ovvero bonifico qualora l'offerta sia telematica), a corredo dell'offerta irrevocabile di acquisto.
- 1.11 Prezzo base d'asta:** indica il prezzo di partenza dell'asta, previsto per ciascun lotto.
- 1.12 Sopralluoghi:** saranno consentiti sopralluoghi agli immobili fino al quinto giorno antecedente a quello stabilito per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, previa semplice richiesta al servizio assistenza alle vendite (curato da ITAsset Advisory Services).
- 1.13 Soggetto specializzato:** con la sottoscrizione del presente contratto con l'utente, l'ausiliario ITAsset Advisory Services s.r.l. all'uopo autorizzato (ex art. 107 l.f.) dagli organi della procedura, mette a disposizione della platea di interessati all'acquisto una serie di servizi integrati ed attività necessarie alla perfetta comprensione delle dinamiche della vendita giudiziaria, utili affinché il contesto entro cui deve maturare la determinazione degli interessati in ordine all'acquisto si avvicini sostanzialmente a quello del normale mercato immobiliare, ovvero nello specifico (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo): dettagliata repertazione fotografica con relativa gestione pubblicitaria sia istituzionale che commerciale, immediata disponibilità nella visione dei beni in vendita anche nei giorni festivi; informazioni telefoniche disponibili h-24 mediante l'utilizzo di numerazione

telefonica dedicata; informazioni tecnico/legali inerenti la comprensione dei documenti a sostegno della vendita giudiziaria; informazioni circa le modalità di compilazione delle offerte di acquisto cartacee, nonché di partecipazione alle gare di vendita; visualizzazione e decifrazione della documentazione valutativa peritale; sostegno tecnico informativo in caso di difformità edilizio-urbanistico-catastale rispetto allo stato di fatto degli asset in vendita; informazioni specifiche circa le spese, imposte e tassazioni inerenti all'acquisto; sostegno legale informativo in caso di occupazione dei cespiti da parte di terzi; ausilio nelle operatività post-aggiudicazione al fine della predisposizione delle pratiche di compravendita; fornitura della piattaforma telematica per la presentazione di offerte telematiche; fornitura di spazi fisici, idonei allo svolgimento delle gare di vendita. L'onere per le operazioni sopra descritte, calcolato in percentuale sul valore di aggiudicazione, verrà determinato in conformità con quanto autorizzato dagli organi della procedura e meglio specificato al punto n. 4 dell'avviso di vendita.

➤ **Art. 2 - contratto con l'utente**

2.1 Il contratto con l'utente si formalizza al momento del deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto, sia mediante la compilazione e sottoscrizione del "modello di presentazione delle offerte" scaricabile on-line su www.itasset.it, ovvero qualora l'offerta sia telematica, mediante la sottoscrizione del modulo web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione "*invia offerta*" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Con il deposito dell'offerta, l'utente accetta le presenti condizioni generali di vendita. Il contratto con l'utente non è trasferibile. L'onere, come sopra pattuito, non è da considerarsi compenso per prestazione di intermediazione, non essendo quest'ultima attività esercitata.

2.2 È vietato all'utente riprodurre il sito web www.itasset.it o qualsiasi parte dello stesso o metterlo a disposizione di terzi (tramite deep-link o in altro modo), senza previa autorizzazione scritta.

➤ **Art. 3 - descrizione dei lotti in vendita**

3.1 Ogni lotto in vendita viene pubblicato sul portale www.itasset.it mediante una descrizione sintetica con indicati l'ubicazione geografica, i dati catastali, il regime di proprietà, il prezzo

base d'asta, il valore minimo di aumento, la data ed il luogo della vendita.

3.2 Inoltre, vengono specificati: i dati del referente ausiliario che può essere contattato (h.24- anche nei giorni festivi) per avere maggiori informazioni o visionare gli immobili. Il referente è in grado di rispondere alle informative in ordine allo stato occupazionale, alle modalità e condizioni di vendita e alle modalità del saldo prezzo.

3.3 Ogni altra indicazione pubblicata sul sito è fornita a fini puramente informativi/obiettivamente descrittiva; gli eventuali interessati dovranno constatare personalmente la consistenza, la qualità, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso dei beni ed ogni elemento utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso della procedura concorsuale, sperando sopralluoghi presso l'immobile oggetto dell'offerta e raccogliendo tutte le informazioni necessarie cosicché le offerte e le manifestazioni di interesse presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero di ITAsset Advisory Services da ogni responsabilità al riguardo.

3.4 Il compendio immobiliare in gara viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data di redazione della perizia di stima, con la precisazione che sono esclusi dalla vendita - se non diversamente ed espressamente indicato nel bando d'asta - eventuali oggetti di arredo, di mobilio e/o beni, attrezzature ed impianti/macchinari ivi presenti, non intrinsecamente parte integrante dell'unità immobiliare ovvero non indicati in perizia di stima come direttamente afferenti alla medesima unità.

➤ **Art. 4 - sito web www.itasset.it**

4.1 ITAsset Advisory Services declina ogni responsabilità per qualsiasi danno che possa derivare agli utenti o a terzi dall'uso del sito web www.itasset.it.

In particolare, non è responsabile per eventuali danni derivanti da: impossibilità di utilizzare il sito web (in qualsiasi parte) e/o qualsiasi altro guasto e/o malfunzionamento al sito; mancata corrispondenza dei lotti in vendita alle specifiche tecniche o descrizioni indicate nel sito web; informazioni non corrette, incomplete o non aggiornate contenute nel sito web; difetti nel software del sito web; uso illecito dei sistemi informatici.

➤ **Art. 5 - efficacia delle condizioni**

- 5.1** Le disposizioni contenute nelle condizioni generali di vendita per le aste on-line ed off-line devono ritenersi applicabili unitamente alle norme del codice di procedura civile.
- 5.2** Qualora le disposizioni contenute nelle condizioni generali di vendita e quelle contenute nell'avviso di vendita, siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nell'avviso di vendita prevale su quanto stabilito nelle condizioni generali di vendita.
- 5.3** In caso di controversia riguardanti l'applicazione delle condizioni generali di vendita è competente, in via esclusiva, il foro di Siena.

Marca da bollo

Euro 16,00

allegato all'avviso di vendita

- MODELLO PRESENTAZIONE OFFERTA CARTACEA -
OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

TRIBUNALE DI AREZZO - CONC. PREVENTIVO 10/2016

GIUDICE DELEGATO: dott. Andrea Turturro

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: dott. Fabio Rossi

per persona giuridica

La società _____ p.iva _____ c.f. _____
sede legale in via _____, _____ () iscritta nel
registro delle imprese di _____ n. rea _____ in persona del suo
legale rappresentante *pro tempore* sig./sig.ra _____ nato/a a
_____ il _____, C.F. _____, residente
in via _____ città _____ (), tel. _____
e-mail _____ /pec _____ documento
di riconoscimento _____ n. _____ rilasciato _____ scadenza _____

per persona fisica

Il/la sottoscritto/a sig./sig.ra _____, nato/a a _____
(), il _____, C.F. _____, residente
in via _____, città _____ (),
domiciliato/a in via _____, città _____ ()
tel. _____ e-mail _____ /pec _____
documento di riconoscimento _____
n. _____ rilasciato _____ scadenza _____
stato civile (se coniugato/a dichiarare il proprio il regime patrimoniale, *ex* legge
151/75) _____, se il regime patrimoniale è quello
della comunione legale dei beni indicare i dati anagrafici completi (come sopra) del
coniuge _____

1

oppure

L'avvocato _____ luogo e data di nascita _____ con studio in _____ del foro di _____

il quale interviene per persona da nominare¹ ai sensi degli articoli 571, 579 e 583 c.p.c.

il quale interviene in qualità di procuratore di:

persona giuridica

La società _____ p.iva _____ c.f. _____
sede legale in via _____, _____ (___) iscritta nel
registro delle imprese di _____ n. rea _____ in persona del suo
legale rappresentante *pro tempore* sig./sig.ra _____ nato/a a
_____ il _____, C.F. _____, residente
in via _____ città _____ (___), tel. _____
e-mail _____ /pec _____ documento
di riconoscimento _____ n. _____ rilasciato _____ scadenza _____

persona fisica

Sig./sig.ra _____, nato/a a _____
(___), il _____, C.F. _____, residente
in via _____, città _____ (___),
domiciliato/a in via _____, città _____ (___)
tel. _____ e-mail _____ /pec _____
documento di riconoscimento _____
n. _____ rilasciato _____ scadenza _____

stato civile (se coniugato/a dichiarare il proprio il regime patrimoniale *ex* legge 151/75) _____, se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni² indicare i dati anagrafici completi (come sopra) del coniuge _____

¹ L'avvocato _____ nel caso in cui rimanesse aggiudicatario per **persona da nominare** e volesse evitare la definitiva aggiudicazione a suo nome, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 579 e 583 c.p.c., si riserva di depositare in sede di gara, procura speciale notarile per persona da nominare e di rendere contestuale dichiarazione di nomina, ovvero, nei tre giorni successivi alla gara, di depositare procura speciale notarile per persona da nominare e rendere la dichiarazione di nomina.

² Si ravvisa che nel caso di vigenza della **comunione legale dei beni**, per escludere il bene aggiudicato dalla predetta comunione è necessario che il coniuge non offerente renda (avanti il notaio in sede di rogito per il trasferimento della proprietà del lotto aggiudicato) la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.

PRESENTA OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

per la gara di vendita che si terrà il giorno _____ alle ore _____
per il **lotto numero**³ _____.

OFFRE

la somma di euro _____ (euro _____/00)⁴
oltre imposte di legge, tasse, oneri di trasferimento, compenso del notaio, vulture, cancellazione gravami e spese per i servizi resi dal soggetto specializzato.

DICHIARA

- di aver preso completa ed integrale visione della relazione estimativa (oltre che, degli allegati alla stessa) relativa al bene oggetto di vendita, ovvero del lotto prescelto per la formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dello stesso, avendolo preventivamente ricognito;
- di aver preso completa visione dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni, nonché le modalità ivi indicate;
- di dispensare la procedura concorsuale dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica, cdu e delle certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza;
- di non trovarsi in uno stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, né di essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi;
- di voler ricevere tutte le comunicazioni relative e consequenziali alla predetta offerta, al seguente indirizzo e.mail _____ e di voler essere contattato al numero telefonico _____, con ampia manleva per la procedura da qualsiasi responsabilità connessa alla mancata lettura e/o ricezione delle e.mail per qualsiasi causa;
- di versare il **saldo prezzo** (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), detratto quanto già versato a titolo di cauzione, nelle mani del soggetto specializzato, ovvero del liquidatore giudiziale (con le modalità che verranno comunicate all'offerente aggiudicatario a seguito dell'avvenuta aggiudicazione provvisoria del bene subastato), a mezzo assegni circolari,

³ Il numero del lotto è individuabile **nell'avviso di vendita**.

⁴ Si ricorda che il prezzo offerto non potrà **essere inferiore** al prezzo base come indicato nell'avviso di vendita, pena **l'invalidità dell'offerta**.

non trasferibili, intestati al soggetto specializzato/procedura concorsuale/, entro il termine di **giorni 75** (settantacinque) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

- di autorizzare gli organi della procedura nonché il soggetto specializzato, dando espresso consenso al trattamento dei dati personali contenuti nella presente offerta, così come previsto dalla vigente normativa in materia, limitatamente a consentire e dar corso a tutte le attività inerenti la partecipazione all'asta ed alla eventuale aggiudicazione.

ALLEGATI

(necessari ai fini dell'offerta)

1. **Assegno/i circolare/i non trasferibile/i** (a titolo di cauzione) di euro:

intestato/i a “*conc. prev. Pagliai s.p.a. in liq. n. 10/2016*” per un ammontare complessivo pari al **10% del prezzo offerto**⁵;

(se l'offerente è *persona fisica*)⁶

2. copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.itasset.it) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa dicitura “*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*”;
3. copia del **documento di identità** (in corso di validità) dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
4. copia **codice fiscale** dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);

(se l'offerente è *persona giuridica*)⁷

⁵ Si ricorda che l'assegno circolare a cauzione dovrà essere allegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, pena l'invalidità dell'offerta.

⁶ Qualora l'offerta di acquisto venisse formulata **da due o più soggetti in via congiunta**, per la compilazione delle informazioni relative ai predetti, potrà essere utilizzato altro foglio. Importanti che vengano trascritte tutte le informazioni per come contemplate nel presente modello di presentazione offerta cartacea oltre a recare l'indicazione della percentuale di attribuzione al singolo offerente della proprietà/diritti del lotto per il quale essa è presentata.

⁷ **Nota per la partecipazione all'asta da parte di società, enti ed associazioni:**

la presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e la conseguente partecipazione all'asta prevede il possesso degli idonei poteri, anche in termini di rappresentanza legale, per il compimento dell'operazione di acquisto. Nel caso in cui l'offerta irrevocabile di acquisto sia presentata in nome e per conto di un ente/associazione/società è necessario verificare l'attribuzione, al soggetto che presenta e sottoscrive l'offerta, degli idonei poteri (anche di “legale rappresentanza”) per il compimento dell'operazione i cui effetti si vogliono prodotti nei confronti dell'ente/associazione/società. La partecipazione all'asta - nell'accezione più ampia del termine - in rappresentanza di un ente/associazione/società presuppone, quindi, la preventiva e scrupolosa verifica del possesso dei poteri, anche di rappresentanza, per il compimento dell'operazione di acquisto dell'immobile. Per gli enti/associazioni/società è necessario fare riferimento, in prim'ordine, alle determinazioni del rispettivo statuto. Nel caso l'attribuzione dei poteri (anche di “legale rappresentanza”) per il compimento dell'operazione consegua da apposita e specifica delibera assembleare dei soci/azionisti ovvero dell'organo amministrativo è necessario presentare, unitamente all'offerta

5. copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.itasset.it) con apposizione del timbro e firma in ogni pagina e la sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con l'espressa dicitura “*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*”.
6. **Visura camerale** aggiornata (non oltre 3 mesi) e copia del **documento di identità** di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diversa dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Luogo _____ data ____/____/_____.

Firma
(leggibile e per esteso)

irrevocabile di acquisto, fotocopia del relativo verbale trascritto e, in sede d'asta, il libro sociale ove tale verbale risulta trascritto in modo tale da consentire la verifica della effettività.

*Nel caso di offerta presentata da **associazione tra professionisti** dovrà essere allegata copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale di ciascun professionista associato, oltre a copia dell'atto costitutivo dell'associazione; l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli associati i quali dovranno intervenire in asta.*

*È ammesso l'acquisto a mezzo **società di leasing**: in tal caso l'offerente dovrà essere la società di leasing (e relativi estremi identificativi) oltre alla contestuale dichiarazione sull'effettivo utilizzatore del bene aggiudicato.*