

TRIBUNALE DI AREZZO
(Sezione Procedure Concorsuali)
Liquidazione Giudiziale n. 26/2023 Giudice Delegato Dott. Andrea Turturro
Curatore Avv. Chiara Fabbroni- pec: lg26.2023arezzo@pecliquidazionigiudiziali.it

AVVISO DI VENDITA
senza incanto con eventuale gara con modalità di vendita sincrona telematica
Secondo Esperimento di Vendita
Per i Lotti rubricati dal numero 1 al numero 6 compreso

La sottoscritta **Avv. Chiara Fabbroni** iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo Via Madonna Del Prato 131 (AR) [Telefono: 0575/401554- 328/5737616], nella propria qualità di **Curatore della Liquidazione Giudiziale rubricata al n. 26/2023 del Ruolo della Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Arezzo;**

-visti il Programma di Liquidazione depositato dal Curatore in data 13.09.2023 ai sensi dell'articolo 213 C.C.I.I. e approvato dal Giudice Delegato, in data 18.09.2023, in base al combinato disposto degli artt. 140, comma 4, e 213 CCII con cui è stato previsto di dare corso, in conformità al comma secondo dell'articolo 216 C.C.I.I. alla vendita tramite procedura competitiva con asta senza incanto con modalità sincrona mista dei beni immobili compresi nell'attivo e dei residui beni mobili ivi allocati, la quale verrà svolta dallo scrivente Curatore con stipulazione dell'atto di trasferimento, all'indomani del versamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali, nella forma dell'atto notarile per il tramite del Notaio nominato dalla Procedura, Francesco Cirianni di Arezzo; nonchè la Prima Integrazione al Programma di Liquidazione depositata dal Curatore in data 05.01.2024 e approvata dal Giudice Delegato, in data 09.01.2024, in base al combinato disposto degli artt. 140, comma 4, e 213 CCII; nonché vista la Seconda Integrazione al Programma di Liquidazione e approvata dal Giudice Delegato, in data 22.04.2024, in base al combinato disposto degli artt. 140, comma 4, e 213 CCII;

-vista l'ordinanza autorizzativa del 21.07.2024 la quale conformemente al secondo capoverso del comma settimo dell'articolo 213 C.C.I.I. assume significato e contenuto dell'ordinanza di vendita, con la quale il Giudice Delegato, tra gli altri aspetti, ha autorizzato la nomina della Società ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l. come gestore della vendita telematica, nonchè quale società di servizi deputata all'effettuazione della pubblicità commerciale e legale degli avvisi di vendita nei siti di seguito indicati;

-vista conclusivamente la Terza Integrazione al Programma di Liquidazione a valere anche come Quarta istanza autorizzativa all'esecuzione degli atti conformi, nonché visto il provvedimento autorizzativo del 30.08.2024 il quale conformemente al secondo capoverso del comma settimo dell'articolo 213 C.C.I.I. assume contenuto dell'ordinanza di vendita a significato integrativo /modificativo rispetto a quella del 21.07.2024; nonché vista la Quarta Integrazione al programma di Liquidazione approvata in data 16.09.2024, e la Quinta Integrazione al Programma di Liquidazione approvata in data 09.10.2024 e successiva istanza autorizzativa all'esecuzione degli atti conformi, come poi autorizzata dal Giudice Delegato in data 02.11.2024; nonché infine vista la Sesta Integrazione al Programma di Liquidazione a valere anche come istanza autorizzativa all'esecuzione degli atti conformi, come autorizzata dal Giudice Delegato in data 04.11.2025, la quale assume contenuto dell'ordinanza di vendita a significato integrativo /modificativo della precedente;

- con provvedimento dell'8 Aprile 2026, il Giudice Delegato su istanza del Curatore revocava le procedure competitive in corso di svolgimento;

-con successivo provvedimento del 6 Maggio 2026, a valere come atto autorizzativo conforme e ordinanza autorizzativa di vendita, il Giudice Delegato autorizzava il nuovo svolgimento delle aste revocate ai medesimi prezzi delle precedenti senza alcuna variazione;

-in relazione ai Lotti di seguito descritti

AVVISA

che presso il Tribunale di Arezzo, in Arezzo Piazza Falcone e Borsellino 1, nella apposita struttura dedicata alle vendite telematiche, nella aula 0.07, si procederà dalle ore 09:00 e seguenti all'apertura buste, ai sensi del secondo comma dell'articolo 216 CCII., con il gestore nominato della vendita telematica Società ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l. che vi provvederà a mezzo del suo portale ovvero: *www.fallcoaste.it*

Il giorno 29 Luglio 2026 dalle ore 09:00 e seguenti e in particolare

alle ore 09:00 per il Lotto 1 al prezzo base di Euro 306.400,00=

offerta minima valida ed efficace: Euro 229.800,00=

Oltre imposte nella misura di legge

rilancio: Euro 5.000,00=.

alle ore 09:30 e seguenti per il Lotto 2 al prezzo base di Euro 149.600,00=

offerta minima valida ed efficace: Euro 112.200,00=

Oltre imposte nella misura di legge

rilancio: Euro 2.000,00=;

alle ore 10:00 per il Lotto 3 al prezzo base di Euro 262.440,00=

offerta minima valida ed efficace: Euro 196.830,00=

Oltre imposte nella misura di legge

rilancio: Euro 5.000,00=.

alle ore 10:30 seguenti per il Lotto 4 al prezzo base di Euro 145.180,00= [di cui Euro 144.560,00= per il valore dei beni immobili ed Euro 620,00= per il valore dei beni mobili]

offerta minima valida ed efficace: Euro 108.885,00=

Oltre imposte nella misura di legge

rilancio: Euro 2.000,00=;

alle ore 11:00 e seguenti per il Lotto 5 al prezzo base di Euro 190.480,00=[di cui Euro 189.280,00= per il valore dei beni immobili ed Euro 1.200,00= per il valore dei beni mobili]

offerta minima valida ed efficace: Euro 142.860,00=

Oltre imposte nella misura di legge

rilancio: Euro 2.000,00=;

alle ore 11:30 e seguenti per il Lotto 6 al prezzo base di Euro 222.120,00= [di cui Euro

218.520,00=per il valore dei beni immobili ed Euro 1.200,00= per il valore dei beni mobili]
offerta minima valida ed efficace: Euro 166.590,00=
Oltre imposte nella misura di legge
rilancio: Euro 5.000,00=;

e si darà luogo al **Secondo tentativo di vendita** senza incanto **degli immobili di cui ai distinti Lotti di seguito descritti e dei residui beni mobili allocati presso ciascuno di esso come distinti nei seguenti Lotti**, mediante la disamina delle offerte

per la vendita con modalità di vendita sincrona telematica

ex articolo 21 D.M. n. 32/2015 dei lotti di seguito descritti mediante la verifica delle buste telematiche recanti le offerte di acquisto, alle condizioni e modalità appresso specificate. La modalità di svolgimento della gara c.d. sincrona telematica prevede, in particolare, che le offerte debbano essere presentate **esclusivamente telematicamente** (*previo accesso sul sito: www.fallcoaste.it*), e che gli offerenti partecipino alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito *www.fallcoaste.it*, ove si svolgerà l'eventuale gara mediante rilanci, che possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, in via telematica.

L'apertura delle buste contenenti le offerte per ciascun Lotto ed il loro esame, ed altresì lo svolgimento delle operazioni di vendita, compresa l'eventuale gara in presenza di più offerte, sono fissati **alle ore 09:00 e seguenti del giorno 29 Luglio 2026, agli orari sopra indicati.**

Il termine per la proposizione delle offerte di acquisto è **fino alle ore 13:00 del giorno precedente la vendita** senza incanto; ciò equivale a dire che anche il bonifico a titolo di cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito della somma avvenga entro le ore 13:00 del giorno precedente alla data fissata per l'udienza di vendita. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente, anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

*

ESTREMI BANCARI PER VERSAMENTO CAUZIONI TELEMATICHE

IBAN: IT 63 M 08851 14101 00000231215

Banca "Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma Credito Cooperativo S.C." in forma breve Banca T.E.M.A. Filiale Arezzo Centro, c/c intestato a "SOCIETA' SRL IN LIQUIDAZIONE".

*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DEI BENI MOBILI IVI ALLOCATI POSTI IN VENDITA
NEI SEGUENTI LOTTI**

*

LOTTO UNO

[Ufficio sito al piano secondo e terzo composto di n. 11 vani, con tre posti auto al piano S1, di cui il terzo trattasi di Posto auto coperto sito al piano S1 della superficie commerciale di 22,00 mq, e precedentemente posto in vendita singolarmente come Lotto sub 25 ai fini della disamina della Perizia].

A) Ufficio sito in Montevarchi (AR) Via Francesco Cataliotti 16, della superficie commerciale di 11 vani per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, sito all'interno dell'EDIFICIO 2 costruito in fregio alla Via Francesco Cataliotti ed articolato su n° 4 piani fuori terra compreso piano sottotetto e n° 1 piano seminterrato. Ha pianta asimmetrica ingresso e corpo scala centrali; ha destinazione mista, in parte prevalente direzionale ed in parte commerciale; il piano interrato, a cui si accede oltre che dalla scala centrale condominiale, tramite corsia di accesso collegata alla rampa sottostante l'Edificio 1, ospita

cantine e posti auto per la maggior parte pertinenziali alle suddette unità immobiliari. Le unità immobiliari sono costituite da: Posti auto pertinenziali e non ricavati all'interno di autorimessa a piano seminterrato pavimentati in battuto di cemento, pavimento industriale. Unità direzionali dotate di pavimentazione galleggiante di ampio formato (cm 60x60); infissi in alluminio a basso emissivo; controsoffitti in cartongesso; porte interne tamburate, portoncino d'ingresso blindato; almeno un bagno completo. L'impianto di climatizzazione predisposto è stato completato a cura dell'affittuario. L'intero immobile ha facciata ventilata (pareti in termo laterizio con cappotto); rientrano in classe energetica A. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 3,00.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR) - Foglio 10, Particella 603 sub. 53, categoria A/10, classe 4, consistenza 11 vani, rendita 2.528,06 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Cataliotti 16 INT 9, piano: 2-3, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Beni comuni non censibili: - Particella 603 subalterno 1 corsia di manovra e vano areazione al piano S1, griglia di areazione al piano T, comune ai subalterni 16, 45, 46 e 47; - Particella 603 subalterno 2 locale tecnico antincendio,- comune ai subalterni 16, 45, 46 e 47; - Particella 603 subalterno 10 vano scala, scala, ascensore, corridoio e locale tecnico, impianto solare termico, comune a tutti i subalterni; - Particella 603 subalterno 28 piazzetta, comune ai subalterni 53 e 54; - Particella 611 subalterno 5 fosse biologiche, comune ai subalterni 27, 31,32, 33, 34 (ora 53), 35 (ora 54), 36 e 37; - Particella 657 subalterno 2 vano contatori con resede, comune ai subalterni 16, 45, 46 e 47.

B) Posto auto sito in Montevarchi (AR) in Via Francesco Cataliotti 16, della superficie commerciale di 13,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Posti auto pertinenziali e non, ricavati all'interno di autorimessa a piano seminterrato sono pavimentati in battuto di cemento, pavimento industriale. L'unità immobiliare è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR) - Foglio 10, Particella 603 sub. 16, categoria C/6, classe 4, consistenza 13mq, rendita 52,37 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Cataliotti Snc, piano: S1, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

C) Posto auto sito in Montevarchi (AR) in Via Francesco Cataliotti 16, della superficie commerciale di 18,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Posti auto pertinenziali e non, ricavati all'interno di autorimessa a piano seminterrato sono pavimentati in battuto di cemento, pavimento industriale. L'unità immobiliare è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR) - Foglio 10, Particella 603 sub. 45, categoria C/6, classe 4, consistenza 18mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Cataliotti Snc, piano: S1, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

Occupazione del LOTTO

L'ufficio risulta occupato:

1) da Società con contratto di Locazione di durata di 6+6, stipulato il 01/06/2018, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 04/06/2018 a Montevarchi (AR) ai nn. 001083-Serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente la declaratoria di Liquidazione Giudiziale), con l'importo di Euro 800,00= al mese. Con lettera datata 05/05/2023 è stato chiesto l'aggiornamento del canone ad 884,00 €/mese;

2) da ulteriore Società con contratto stipulato in data 15/06/2018 con scadenza 30/06/2024, registrato il 20/06/2018 a Montevarchi (AR) ai nn. 001169-Serie 3T; il contratto è stato stipulato in data antecedente la declaratoria di Liquidazione Giudiziale; tipologia contratto 6+6; importo dichiarato 5.409,84 €/anno netto; con lettera datata 05/06/2023 è stato richiesto l'aggiornamento del canone a 6.000 €/anno;

3) da ulteriore Società con contratto stipulato in data 14/06/2018 con scadenza 13/06/2024, registrato il 22/06/2018 a Montevarchi (AR) ai nn.001196-Serie 3T; il contratto è stato stipulato in data antecedente la declaratoria di Liquidazione Giudiziale; tipologia contratto 6+6; importo dichiarato annuo Euro 2.400,00= e 200,00 €/mese netto; con lettera datata è stato richiesto l'aggiornamento del canone a 224,00 €/mese netto.

Si precisa che in relazione ai predetti contratti, rinnovatosi medio tempore, il Giudice Delegato in funzione sostitutiva del Comitato dei Creditori con provvedimento del 21.06.2024 autorizzava la Curatela, ai sensi del disposto dell'articolo 185, II comma, CCII a recedere dai predetti con effetto dal 31.05.2027, dal 30.06.2027 e dal 13.06.2027. Si segnala come due di queste Società abbiano proceduto a contestare l'intervenuto recesso; contestazione che è stata a sua volta censurata dalla Curatela considerato che il decreto autorizzativo del Giudice Delegato non è stato reclamato nei termini di legge.

Si precisa che il conduttore di cui al contratto sub a) ha trasmesso con comunicazione pec del 23.07.2025 la disdetta dal contratto stesso, con ritenuto effetto a far data dal 31.12.2025, ma invero contestato e riquilificato con effetto a far data dal 31.01.2026. Sono in fase di definizione le procedure di rilascio dell'unità immobiliare di riferimento.

Si precisa che il conduttore di cui al contratto sub c) ha trasmesso con comunicazione pec del 15.12.2025 la disdetta dal contratto stesso, con ritenuto effetto a far data dal 28.02.2026, ma invero contestato e riquilificato con effetto a far data dal 13.06.2026.

Vincoli Opponibili all'Acquirente

Il Perito riferisce l'esistenza dei seguenti vincoli.

Atto di asservimento dell'area sita nel Comune Montevarchi.

SERVITÙ e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio Pisapia in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n.52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part.,- 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n.783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio Molinari di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

Per una maggiore descrizione delle servitù, si rinvia alla ulteriore Nota tecnica del Perito Luciano Ferrini.

Per una maggiore descrizione degli Atti Unilaterali di Obbligo, quali Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio, a favore del Comune di Montevarchi, autenticato nella firma dal Notaio Roberto Pisapia, di Montevarchi, in data 7 giugno 2007, repertorio n. 48834, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8 giugno 2007 al n. 8111 di formalità; e Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio, a favore del Comune di Montevarchi, autenticato nella firma dal Notaio Roberto Pisapia, di Montevarchi, in data 30 settembre 2008, repertorio n. 51365, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 3 ottobre 2008 al n. 12737 di formalità, come delle Convenzioni Urbanistiche, si rinvia alla ulteriore Nota tecnica del Perito Luciano Ferrini.

Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente

Si rinvia alla Perizia per l'elencazione dei vincoli e dei gravami che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente.

Spese Condominiali

Spese condominiali scadute ed insolte alla data di redazione della perizia: Euro 4.340,84=. È costituito il CONDOMINIO LOTTO 2, Via F. Cataliotti, 1 - 52025 Montevarchi (AR), amministrato da uno Studio. Lo studio riferisce che ci sono ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022- 2023); l'importo è pari ad Euro 5.940,62=, salvo aggiornamento che verrà comunicato su richiesta dell'offerente e/o dell'aggiudicatario.

Provenienza

La Società in Liquidazione Giudiziale risulta proprietaria delle porzioni immobiliari costituenti il Lotto Uno per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio Roberto PISAPIA di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio. Con atto di fusione per incorporazione notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le Società S.r.l. e la Società in Liquidazione Giudiziale si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e voltture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della Società terza Ex stabilimento Farmaceutico Galeffi, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime,

attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della Società S.r.l. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici EDILMONTE” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.r.l. sono pervenute alla stessa con atto notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la Società S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “ Società S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla Società [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DIDESTINAZIONE (n. 2892.1/2004).

Precedenti Proprietari

- Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio.
- AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.
- AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.
- Società S.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio MARTINI Andrea di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio.
- Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio.

Edilizia ed Urbanistica

Dalla perizia redatta dall'esperto Geometra Luciano Ferrini iscritto al n. 1100 dell'Ordine dei Geometri della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo dell'elaborato peritale, risultano i seguenti dati.

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e direzionale posto nel Lotto n. 2 all'interno dell'Area di Trasformazione ed Ospedale (AR3) nell'ambito del Piano di Recupero denominato FOROVARCHI, rilasciata il 25/01/2007.
- VARIANTE al permesso di costruire n. 5/2007 N. 62, intestata alla Società In Liquidazione Giudiziale, rilasciata il

14/10/2008.

-Variante finale e chiusura lavori N. 11420, intestata alla Società In Liquidazione Giudiziale, presentata il 19/03/2009, rilasciata il 19/03/2009, agibilità del 02/02/2010 con il n. prot. 3948 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Autorimessa.

-Segnalazione certificata di inizio attività per ristrutturazione edilizia relativa ad unità M e N.29323, intestata alla Società In Liquidazione Giudiziale, rilasciata il 21/09/2011.

Variante finale e chiusura lavori relativa ad unità M e N. opec230.20120214104242.32420.10.1.15@pec.aruba.it, intestata alla Società In Liquidazione Giudiziale rilasciata il 14/02/2012, agibilità del 14/02/2012 con il n. opec230.20120214121433.22609.09.1.15@pec.aruba.it di protocollo.

-Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 -Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

-Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Evidenze

Il Perito riferisce che porzione dell'immobile è occupata dalla Società terza con contratto stipulato in data 01/06/2018 registrato il 04/06/2018 a Montevarchi (AR) ai nn. 001083-Serie3T. Con lettera del 05 maggio 2023 il canone di locazione è stato aggiornato a netti 884,00 €/mese. Detta Società utilizza porzione del limitrofo subalterno 54 come aula formativa. La porzione delle superfici locate è imputabile per il 62% al presente Lotto 1 e per il 38% al confinante Lotto 2. La porzione di quest'ultimo Lotto è stata separata fisicamente mediante la parziale chiusura di una porta di comunicazione. Il legale rappresentante della predetta Società ha rilasciato formale impegno al ripristino della situazione originaria, provvedendo a propria cura e spese al ripristino della comunicazione delle due parti in caso di vendita/aggiudicazione, fermo restando l'opponibilità del contratto di locazione medio tempore disdettato.

Le spese di ripristino non saranno mai a carico della Procedura di Liquidazione Giudiziale.

Conformità Edilizia

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Catastale

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Urbanistica

Il Perito riferisce che non vi è nessuna difformità.

Conformità tecnica impiantistica.

Il Perito riferisce che sono state rilevate le seguenti difformità. Da informazioni assunte sul posto - comunque secondo quanto convenuto nei contratti di affitto - risulta che l'impianto di climatizzazione, predisposto, è stato completato a cura dell'affittuario del subalterno 53 di che trattasi ed è a servizio anche del subalterno 54. **L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.**

Confini

Il Perito nella Perizia, non indica i confini delle particelle oggetto del presente avviso di vendita. Pertanto, in punto di confini, si rinvia all'elaborato tecnico integrativo.

Ulteriori specifiche

Il Perito con ulteriore **Nota Tecnica del 07.10.2024**, precisa che gli immobili sono dotati dell'attestato di prestazione energetica, come dichiarato nel contratto di affitto salvo verificare la sua validità successivamente all'aggiudicazione. In difetto, sarà onere della Procedura prima del rogito con il proprio tecnico acquisire lo stesso a spese esclusive dell'aggiudicatario, fatta salva la richiesta dell'aggiudicatario di volere provvedere a tale adempimento con il tecnico di propria fiducia e sempre a proprie spese esclusive.

Difformità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali

Non ci sono difformità.

L'unica non conformità è rappresentata dall'occupazione di porzione del Lotto 2 da parte della Società terza (separazione fisica con parziale chiusura di una porta di comunicazione). Il legale rappresentante della predetta Società ha rilasciato formale impegno al ripristino della situazione originaria a propria cura e spese.

Agibilità/abitabilità

Il Perito con medesima Nota Tecnica, precisa che gli immobili sono dotati di certificato di agibilità/abitabilità presentato con prot. n° 3948 del 02/02/2010 relativamente alle porzioni immobiliari destinate a posti auto, e con prot. 4956 del 14/02/2011 relativamente alle porzioni immobiliari ad uso ufficio.

D) Posto auto sito a Montevarchi (AR) Via Francesco Cataliotti SNC, della superficie commerciale di 22,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà (e precedentemente periziato e posto in vendita singolarmente come Lotto sub 25 ai fini della disamina della Perizia), sito nell'edificio 1 costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.

Beni comuni non censibili: Particella 603 - subalterno 1 corsia di manovra e vano areazione al piano S1, griglia di areazione al piano T - subalterni 16, 45, 46 e 47; Particella 603 -subalterno 2 locale tecnico antincendio - subalterni 16, 45, 46 e 47; Particella 603 - subalterno 10 vano scala, scala, ascensore, corridoio e locale tecnico, impianto solare termico - comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede subalterni 16, 45, 46 e 47.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR), Foglio 10, Particella 603 sub. 47, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 88,62 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Cataliotti SNC, piano: S1, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale. Posto auto, ricavato all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentato in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

Occupazione del LOTTO

Alla data di redazione del presente Avviso di vendita il Lotto è libero da cose e da persone.

Vincoli Opponibili all'Acquirente

Il Perito riferisce l'esistenza dei seguenti vincoli.

Atto di asservimento dell'area sita nel comune Montevarchi.

SERVITÙ e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio Pisapia in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n.783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio Molinari di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

Per una maggiore descrizione delle servitù, si rinvia alla ulteriore Nota tecnica del Perito Luciano Ferrini.

Per una maggiore descrizione degli Atti Unilaterali di Obbligo, quali Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio, a favore del Comune di Montevarchi, autenticato nella firma dal Notaio Roberto Pisapia, di Montevarchi, in data 7 giugno 2007, repertorio n. 48834, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8 giugno 2007 al n. 8111 di formalità; e Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio, a favore del Comune di

Montevarchi, autenticato nella firma dal Notaio Roberto Pisapia, di Montevarchi, in data 30 settembre 2008, repertorio n. 51365, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 3 ottobre 2008 al n. 12737 di formalità, come delle Convenzioni Urbanistiche, si rinvia alla ulteriore Nota tecnica del Perito Luciano Ferrini.

Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente

Si rinvia alla Perizia per l'elencazione dei Vincoli e dei gravami che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente.

Spese Condominiali

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ammontano ad Euro 98,57=. È costituito il CONDOMINIO LOTTO 2, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 – 52025 amministrato da uno Studio di Amministrazioni. Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 5.940,62=; fatto salvo aggiornamento che verrà fornito su richiesta dell'aggiudicatario e/o dell'offerente.

Provenienza

La Società in Liquidazione Giudiziale risulta proprietaria delle porzioni immobiliari, originariamente costituenti il Lotto Venticinque, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio Roberto Pisapia di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio. Con atto di fusione per incorporazione notaio Pisapia Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le Società S.R.L. e la Società in Liquidazione Giudiziale si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della Società S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico Galeffi, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della Società S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina "Ex Suore" • palazzina "Uffici EDILMONTE" • villa "Ex Convento" • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4. Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della "Società. – S.P.A.". Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla Società S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); -

le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004).

Precedenti Proprietari

Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio.

-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

-Società S.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio MARTINI Andrea di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio.

-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio.

Edilizia ed Urbanistica

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e direzionale posto nel Lotto n. 2 all'interno dell'Area di Trasformazione ed Ospedale (AR3) nell'ambito del Piano di Recupero denominato FORO VARCHI, rilasciata il 25/01/2007. VARIANTE al permesso di costruire n. 5/2007 N. 62, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale s.r.l., rilasciata il 14/10/2008.

Variante finale e chiusura lavori N. 11420, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, presentata il 19/03/2009, rilasciata il 19/03/2009, agibilità del 02/02/2010 con il n. prot. 3948 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Autorimessa.

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Conformità Edilizia

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Catastale

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Urbanistica

Il Perito riferisce che non vi è nessuna difformità.

Confini

Il Perito nella Perizia, non indica i confini delle particelle oggetto del presente avviso di vendita. Pertanto, in punto di confini, si rinvia all'elaborato tecnico integrativo.

Ulteriori specifiche

Il Perito con ulteriore **Nota Tecnica integrativa del 07.10.2024**, precisa che l'Attestato di prestazione energetica non è richiesto data la natura delle porzioni immobiliari del Lotto in disamina.

Difformità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali

Non ci sono difformità.

Agibilità/abitabilità

Le porzioni immobiliari ad uso posti auto sono tutte dotate di certificato di agibilità/abitabilità presentato

rispettivamente: con prot. 3948 del 02/02/2010 per il Lotto 25.

Trascrizioni

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi in data 06/12/2013 Rep. n. 59159 la Società in Liquidazione Giudiziale s.r.l. si è riservata servitù di passo pedonale e carrabile - per consentire l'accesso e l'eventuale manutenzione del locale antincendio - sul bene comune non censibile (corsia di manovra) distinto al foglio di mappa 10 dalla particella 603 subalterno 1 in favore degli immobili distinti ai LOTTI 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28 e 29.

*

LOTTO DUE

[Ufficio posto al secondo Piano per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 118,00 con un posto auto al piano S1].

A) Ufficio sito in Montevarchi (AR) Via Francesco Cataliotti 16, della superficie commerciale di **5,5 vani per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà**, sito all'interno dell'**EDIFICIO 2** costruito in fregio alla Via Francesco Cataliotti ed articolato su n° 4 piani fuori terra compreso piano sottotetto e n° 1 piano seminterrato. Ha pianta asimmetrica ingresso e corpo scala centrali; ha destinazione mista, in parte prevalente direzionale ed in parte commerciale; il piano interrato, a cui si accede oltre che dalla scala centrale condominiale, tramite corsia di accesso collegata alla rampa sottostante l'Edificio 1, ospita cantine e posti auto per la maggior parte pertinenti alle suddette unità immobiliari. Le unità immobiliari sono costituite da: Posti auto pertinenti e non ricavati all'interno di autorimessa a piano seminterrato pavimentati in battuto di cemento, pavimento industriale.

Unità direzionali dotate di pavimentazione galleggiante di ampio formato (cm 60x60); infissi in alluminio a basso emissivo; controsoffitti in cartongesso; porte interne tamburate, portoncino d'ingresso blindato; almeno un bagno completo. L'impianto di climatizzazione predisposto, è stato completato a cura dell'affittuario. L'intero immobile ha facciata ventilata (pareti in termo laterizio con cappotto); rientrano in classe energetica A. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,00.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR) - Foglio 10, Particella 603, subalterno 54, classe 4, categoria A/10, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 1.264,03=, indirizzo catastale: Via Francesco Cataliotti 16, piano: 2, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Beni comuni non censibili: - Particella 603 subalterno 1 corsia di manovra e vano areazione al piano S1, griglia di areazione al piano T, comune ai subalterni 16, 45, 46 e 47; - Particella 603 subalterno 2 locale tecnico antincendio,- comune ai subalterni 16, 45, 46 e 47; - Particella 603 subalterno 10 vano scala, scala, ascensore, corridoio e locale tecnico, impianto solare termico, comune a tutti i subalterni; - Particella 603 subalterno 28 piazzetta, comune ai subalterni 53 e 54; - Particella 611 subalterno 5 fosse biologiche, comune ai subalterni 27, 31, 32, 33, 34 (ora 53), 35 (ora 54), 36 e 37; Particella 657 subalterno 2 vano contatori con resede, comune ai subalterni 16, 45, 46 e 47.

B) Posto auto sito in Montevarchi (AR) Via Francesco Cataliotti 16, della superficie commerciale di **22,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.**

Posti auto pertinenti e non, ricavati all'interno di autorimessa a piano seminterrato sono pavimentati in battuto di cemento, pavimento industriale. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR) -Foglio 10, Particella 603, subalterno 46, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 88,62 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Cataliotti SNC, piano: S1, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Occupazione del LOTTO

L'ufficio risultava occupato in forza di contratto di locazione opponibile disdettato nel termine di legge. Alla data di redazione del presente avviso di vendita l'immobile è libero da cose e da persone, come pure il posto auto, salvo quanto specificatamente indicato sub il paragrafo "Evidenze".

Vincoli Opponibili all'Acquirente

Il Perito riferisce l'esistenza dei seguenti vincoli.

Atto di asservimento dell'area sita nel comune Montevarchi.

SERVITÙ e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti

di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio Pisapia in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n. 783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio Molinari di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

Per una maggiore descrizione delle servitù, si rinvia alla ulteriore Nota tecnica del Perito Luciano Ferrini.

Per una maggiore descrizione degli Atti Unilaterali di Obbligo, quali Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio, a favore del Comune di Montevarchi, autenticato nella firma dal Notaio Roberto Pisapia, di Montevarchi, in data 7 giugno 2007, repertorio n. 48834, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8 giugno 2007 al n. 8111 di formalità; e Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio, a favore del Comune di Montevarchi, autenticato nella firma dal Notaio Roberto Pisapia, di Montevarchi, in data 30 settembre 2008, repertorio n. 51365, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 3 ottobre 2008 al n. 12737 di formalità, come delle Convenzioni Urbanistiche, si rinvia alla ulteriore Nota tecnica del Perito Luciano Ferrini.

Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente

Si rinvia alla Perizia per l'elencazione dei Vincoli e dei gravami che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente.

Spese Condominiali

Spese condominiali scadute ed insolute alla data di redazione della perizia: Euro 1.501,21=. È costituito il CONDOMINIO LOTTO 2, Via F. Cataliotti, 1 - 52025 Montevarchi (AR), amministrato da uno Studio. Lo studio riferisce che ci sono ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022- 2023); l'importo è pari ad Euro 5.940,62= salvo aggiornamento che verrà comunicato su richiesta dell'offerente e/o dell'aggiudicatario.

Provenienza

La Società in Liquidazione Giudiziale risulta proprietaria delle porzioni immobiliari costituenti il Lotto Due per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio Roberto PISAPIA di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le Società S.r.l. e la Società in Liquidazione Giudiziale si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e voltture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili:

- di proprietà della Società S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico Galeffi, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della Società S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina "Ex Suore" • palazzina "Uffici EDILMONTE" • villa "Ex Convento" • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio TAITTI Massimo di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la Società S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della "Società- S.P.A.". Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del

Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992). Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società EDILMONTE S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla Società S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004).

Precedenti Proprietari

-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio.
-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.
-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.
-Società S.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio MARTINI Andrea di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio.
Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi(AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio.

Edilizia ed Urbanistica

Dalla perizia redatta dall'esperto Geometra Luciano Ferrini iscritto al n. 1100 dell'Ordine dei Geometri della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo dell'elaborato peritale, risultano i seguenti dati.
-PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e direzionale posto nel Lotto n. 2 all'interno dell'Area di Trasformazione ed Ospedale (AR3) nell'ambito del Piano di Recupero denominato FORO VARCHI, rilasciata il 25/01/2007.
-VARIANTE al permesso di costruire n. 5/2007 N. 62, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale, rilasciata il 14/10/2008
-Variante finale e chiusura lavori N. 11420, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale, presentata il 19/03/2009, rilasciata il 19/03/2009, agibilità del 02/02/2010 con il n. prot. 3948 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Autorimessa.
-Segnalazione certificata di inizio attività per ristrutturazione edilizia relativa ad unità M e N N.29323, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale, rilasciata il 21/09/20.
-Variante finale e chiusura lavori relativa ad unità M e N N. N. opec230.20120214104242.32420.10.1.15@pec.aruba.it , intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale, rilasciata il 14/02/2012, agibilità del 14/02/2012 con il n. opec230.20120214121433.22609.09.1.15@pec.aruba.it di protocollo.
-Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e

dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 -Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

-Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Evidenze

Il Perito riferisce che porzione dell'immobile è occupata da Società terza con contratto stipulato in data 01/06/2018 con scadenza 31/05/2024, registrato il 04/06/2018 a Montevarchi (AR) ai nn. 001083-Serie3T. Con lettera del 05 maggio 2023 il canone di locazione è stato aggiornato a netti 884,00 €/mese. Detta Società, locataria del confinante subalterno 53, utilizza porzione dell'ufficio del presente Lotto 2 come aula formativa. La proporzione delle superfici locate è imputabile per il 38% al presente Lotto 2 e per il 62% al confinante Lotto 1. La porzione è stata separata fisicamente mediante la parziale chiusura di una porta di comunicazione. Il legale rappresentante della predetta Società ha rilasciato formale impegno al ripristino della situazione originaria, provvedendo a propria cura e spese al ripristino della comunicazione delle due parti in caso di vendita/aggiudicazione.

Si precisa che in relazione al predetto contratto, rinnovatosi medio tempore, il Giudice Delegato in funzione sostitutiva del Comitato dei Creditori con provvedimento del 21.06.2024 autorizzava la Curatela, ai sensi del disposto dell'articolo 185, II comma, CCII a recedere dal predetto con effetto dal 31.05.2027. Si segnala come la Società abbia proceduto a contestare l'intervenuto recesso.

Si precisa che il conduttore ha trasmesso con comunicazione pec del 23.07.2025 la disdetta dal contratto, con ritenuto effetto a far data dal 31.12.2025, ma invero contestato e riquilificato con effetto a far data dal 31.01.2026. **Sono in fase di definizione le procedure di rilascio dell'unità immobiliare di riferimento.**

Conformità Edilizia

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Catastale

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Urbanistica

Il Perito riferisce che non vi è nessuna difformità.

Conformità tecnica impiantistica.

Il Perito riferisce che sono state rilevate le seguenti difformità. Da informazioni assunte sul posto – comunque secondo quanto convenuto nei contratti di affitto - risulta che l'impianto di climatizzazione, predisposto, è stato completato a cura dell'affittuario del subalterno 53 di che trattasi ed è a servizio anche del subalterno 54. **L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.**

Confini

Il Perito nella Perizia, non indica i confini delle particelle oggetto del presente avviso di vendita. Pertanto, in punto di confini, si rinvia all'elaborato tecnico integrativo.

Ulteriori specifiche

Il Perito con ulteriore Nota Tecnica del 07.10.2024, precisa che l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica, come dichiarato nel contratto di affitto salvo verificare la sua validità successivamente all'aggiudicazione. In difetto, sarà onere della Procedura prima del rogito con il proprio tecnico acquisire lo stesso a spese esclusive dell'aggiudicatario, fatta salva la richiesta dell'aggiudicatario di volere provvedere a tale adempimento con il tecnico di propria fiducia e sempre a proprie spese esclusive.

Difformità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali

Non ci sono difformità. L'unica non conformità è rappresentata dall'occupazione di porzione del Lotto 2 da parte della Società terza (separazione fisica con parziale chiusura di una porta di comunicazione). Il legale rappresentante della predetta Società ha rilasciato formale impegno al ripristino della situazione originaria a propria cura e spese. **La Liquidazione Giudiziale, non si farà mai carico delle spese di ripristino.**

Agibilità/abitabilità

Il Perito con medesima Nota Tecnica, precisa che l'immobile è dotato di certificato di agibilità/abitabilità presentato con prot. n° 3948 del 02/02/2010 relativamente alle porzioni immobiliari destinate a posti auto, e con prot. 4956 del 14/02/2011 relativamente alle porzioni immobiliari ad uso ufficio.

*

LOTTO TRE

[Appartamento di civile abitazione sito al Piano terra per una superficie commerciale complessiva di circa mq 147,00 con un posto auto scoperto al piano T e cantina al piano S1].

A) Appartamento sito a Montevarchi (AR) Via Ammiraglio Burzagli 35, della superficie commerciale di **147,00mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà**, sito all'interno dell' **EDIFICIO C** costruito in fregio alla Via Ammiraglio Burzagli, costituente l'ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi. Trattasi di fabbricato edificato alla fine dell'800, composto da corpo centrale articolato su tre piani fuori terra e da due padiglioni laterali sviluppati su due piani fuori terra. I piani fuori terra sono destinati ad abitazioni (21) e ad uffici (1); il piano interrato è formato da ventidue cantine, una abbinata ad ogni unità immobiliare e da un magazzino di piccola dimensione. L'immobile di cui trattasi, fa parte del Piano di Recupero denominato "Foro Varchi", Area AR3 - Ex Ospedale. Il fabbricato, perfettamente restaurato con materiali consoni all'importanza dell'intervento, ha accesso diretto da via Ammiraglio Burzagli tramite quattro accessi posti sul resede frontale condominiale; il resede, ad esclusione delle parti a verde, è stato realizzato con sasso sciolto di cava di marmo di Carrara; le parti relative ai marciapiedi sono in pietra ricostruita. Particolare rilievo assume il mantenimento del sistema a siepi, fronte stazione, previsto su tutta l'area inerente il P. di R. che separa la parte privata dalla parte pubblica; la zona, è stata riqualificata con la costruzione, adottando il medesimo materiale della piazza (lastre di porfido), di due aree perimetrali di accesso al nuovo quartiere "Foro Varchi". Le pavimentazioni condominiali, così come le scale, sono di travertino naturale. La diversa disposizione dei vani scala è funzione della tipologia dei solai, che, ove mancanti o da consolidare, sono stati ricostruiti in ferro e legno con tavolato in castagno. I singoli appartamenti e l'ufficio sono dotati di impianti tecnologici singoli a norma di legge, ben distribuiti e con ottima illuminazione naturale ed aerazione trasversale. Gli appartamenti sono serviti da tre vani scala. Gli appartamenti A21 e A22 dal vano scala centrale dotato inoltre di ascensore e gli appartamenti A17 e A18 dal vano scala sulla facciata interna lato Villa Galeffi; l'alloggio A1 hanno accesso indipendente dal resede condominiale. L'area adiacente, identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi. Le cantine sono poste al piano seminterrato; la pavimentazione è in ceramica, sono dotate di impianto elettrico con tramezzatura in muratura intonacata e tinteggiata. Gli appartamenti completi di cantina sono dotati, come detto, di finiture di ottimo livello: pavimentati in ceramica, scale interne in acciaio e legno, infissi in legno con vetro camera, porte interne in legno tamburato, impianto elettrico e idro- termo-sanitario sottotraccia, riscaldamento tradizionale con termosifoni, essendo un recupero di un vecchio fabbricato; le strutture sono quelle esistenti in muratura di pietra e mattoni, i solai in legno. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano S1- T, ha un'altezza interna di 3.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR) - Foglio 10 - Particella 596 sub. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: Via Ammiraglio Burzagli 35, piano: S1-T, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Appartamento sito al piano terra composto da cucina, pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, due ripostigli, vialetto esterno e cantina al piano S1) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 108,00.

Beni Comuni non censibili - Particella 595 subalterno 4 corsia di manovra comune ai subalterni 17, 18, 22, 23 e 24; - Particella 595 subalterno 28 camminamento esterno, scala esterna, androne di ingresso al piano terra, centrale termica e contatori comune al subalterno 17 - Particella 595 subalterno 29 resede, scala di accesso alle cantine con disimpegno, vano scala e scala dal piano terra al piano secondo comune subalterno 17 - Particella 596 subalterno 24 corridoio, rampa, vani contatore sottoscala, androne di ingresso e scala comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23 - Particella 596 subalterno 25 resede frontale, tergale e camminamento laterale comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23.

B) Posto auto sito in Montevarchi Via Ammiraglio Burzagli 35, della superficie commerciale di **12,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà**. L'area identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano T.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR) - Foglio 10 Particella 595 sub. 17, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: Via Ammiraglio Burzagli 35, Piano: T, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Occupazione del LOTTO

Alla data di redazione del presente Avviso di vendita il Lotto è libero da cose e da persone.

Vincoli Opponibili all'Acquirente

Il Perito riferisce l'esistenza dei seguenti vincoli.

Vincolo relativo al mantenimento delle facciate, a favore di Comune Di Montevarchi, contro aventi causa a qualsiasi titolo, derivante da Deliberazione Giunta Municipale Comune di Montevarchi. La formalità è riferita solamente a Immobili prospicienti Via Ammiraglio Burzagli. Nell'atto Notaio Martini Andrea di Arezzo (AR) in data 05 maggio 2003 Repertorio n° 82691 (e negli atti successivi fino alla provenienza alla Società) è precisato che per tutti gli immobili di cui al presente atto prospicienti Via Ammiraglio Burzagli, in ordine a deliberazione della Giunta Municipale del Comune di Montevarchi n. 46, presa nell'adunanza del 15 febbraio 2001, sussiste un vincolo relativo al mantenimento delle facciate.

Per una maggiore descrizione delle servitù, si rinvia alla ulteriore Nota tecnica del Perito Luciano Ferrini.

Per una maggiore descrizione degli Atti Unilaterali di Obbligo, quali Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio, a favore del Comune di Montevarchi, autenticato nella firma dal Notaio Roberto Pisapia, di Montevarchi, in data 7 giugno 2007, repertorio n. 48834, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8 giugno 2007 al n. 8111 di formalità; e Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio, a favore del Comune di Montevarchi, autenticato nella firma dal Notaio Roberto Pisapia, di Montevarchi, in data 30 settembre 2008, repertorio n. 51365, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 3 ottobre 2008 al n. 12737 di formalità, come delle Convenzioni Urbanistiche, si rinvia alla ulteriore Nota tecnica del Perito Luciano Ferrini.

Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente

Si rinvia alla Perizia per l'elencazione dei Vincoli e dei gravami che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente.

Spese Condominiali

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 2.493,00=. È costituito il CONDOMINIO LOTTO C "EX CONVENTO", Via Ammiraglio Burzagli, 35 -Piazzetta Vecchio Ospedale - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90021730511 amministrato da uno Studio. Lo studio riferisce che ci sono ritardi sul pagamento delle spese condominiali negli ultimi due anni (2022- 2023) per un importo pari ad Euro 12.059,97=, salvo aggiornamento che verrà comunicato su richiesta dell'offerente e/o dell'aggiudicatario.

Provenienza

La Società in Liquidazione Giudiziale risulta proprietaria delle porzioni immobiliari costituenti il Lotto Tre per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio Roberto PISAPIA di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio. Con atto di fusione per incorporazione notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le Società S.R.L. e la Società in Liquidazione Giudiziale si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della Società S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico Galeffi, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della Società S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina "Ex Suore" • palazzina "Uffici EDILMONTE" • villa "Ex Convento" • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio TAITTI Massimo di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della "Società – S.P.A.". Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN

SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992). Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla Società S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004).

Precedenti Proprietari

- Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio.
- AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.
- AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.
- Società S.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio MARTINI Andrea di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio.
- Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio.

Edilizia ed Urbanistica

Dalla perizia redatta dall'esperto Geometra Luciano Ferrini iscritto al n. 1100 dell'Ordine dei Geometri della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo dell'elaborato peritale, risultano i seguenti dati.

- Denuncia inizio attività con parere preventivo N. 21679, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale –Società S.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 11/07/2005 con il n. 21679 di protocollo.
- Denuncia di inizio attività con parere preventivo N. 30856, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale S.r.l.– Società S.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 03/08/2006 con il n. 30856 di protocollo.
- Conformità con Variante Finale e fine lavori N. 13257, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale S.r.l.–Società S.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso – Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 05/04/2007 con il n. 13257 di protocollo.
- Certificato di abitabilità/agibilità N. 41174, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale – Società S.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso – Via Ammiraglio Burzagli, 35, agibilità del 07/11/2007 con il n. 41174 di protocollo.
- Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).
- Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Conformità Edilizia

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Catastale

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Urbanistica

Il Perito riferisce che non vi è nessuna difformità.

Confini

Il Perito nella Perizia, non indica i confini delle particelle oggetto del presente avviso di vendita. Pertanto, in punto di confini, si rinvia all'elaborato tecnico integrativo.

Ulteriori specifiche

Il Perito con ulteriore **Nota Tecnica del 07.10.2024**, precisa che l'immobile non è dotato dell'attestato di prestazione energetica, e che pertanto sarà onere della Procedura prima del rogito con il proprio tecnico acquisire lo stesso a spese esclusive dell'aggiudicatario, fatta salva la richiesta dell'aggiudicatario di volere provvedere a tale adempimento con il tecnico di propria fiducia e sempre a proprie spese esclusive.

Difformità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali

Non ci sono difformità.

Agibilità/abitabilità

Sono dotati di certificato di agibilità/abitabilità presentato con prot. n° 41174 del 07/11/2007 relativamente alle porzioni immobiliari destinate a civile abitazione. I posti auto sono realizzati su resede esterno contiguo.

*

LOTTO QUATTRO

[Appartamento di civile abitazione per una superficie commerciale complessiva di circa mq 78 sito ai Piani 1 e 2 con un posto auto scoperto al piano T e cantina al piano S1].

A) Appartamento sito a Montevarchi (AR) Via Ammiraglio Burzagli 35, della superficie commerciale di **78,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà** sito nell'**EDIFICIO C** costruito in fregio alla Via Ammiraglio Burzagli, costituente l'ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi. Trattasi di fabbricato edificato alla fine dell'800, composto da corpo centrale articolato su tre piani fuori terra e da due padiglioni laterali sviluppati su due piani fuori terra. I piani fuori terra sono destinati ad abitazioni (21) e ad uffici (1); il piano interrato è formato da ventidue cantine, una abbinata ad ogni unità immobiliare e da un magazzino di piccola dimensione. L'immobile di cui trattasi, fa parte del Piano di Recupero denominato "Foro Varchi", Area AR3 - Ex Ospedale. Il fabbricato, perfettamente restaurato con materiali consoni all'importanza dell'intervento, ha accesso diretto da via Ammiraglio Burzagli tramite quattro accessi posti sul resede frontale condominiale; il resede, ad esclusione delle parti a verde, è stato realizzato con sasso sciolto di cava di marmo di Carrara; le parti relative ai marciapiedi sono in pietra ricostruita. Particolare rilievo assume il mantenimento del sistema a siepi, fronte stazione, previsto su tutta l'area inerente il P. di R. che separa la parte privata dalla parte pubblica; la zona, è stata riqualificata con la costruzione, adottando il medesimo materiale della piazza (lastre di porfido), di due aree perimetrali di accesso al nuovo quartiere "Foro Varchi". Le pavimentazioni condominiali, così come le scale, sono di travertino naturale. La diversa disposizione dei vani scala è funzione della tipologia dei solai, che, ove mancanti o da consolidare, sono stati ricostruiti in ferro e legno con tavolato in castagno. I singoli appartamenti e l'ufficio sono dotati di impianti tecnologici singoli a norma di legge, ben distribuiti e con ottima illuminazione naturale ed aerazione trasversale. Gli appartamenti sono serviti da tre vani scala. Gli appartamenti A21 e A22 dal vano scala centrale dotato inoltre di ascensore e gli appartamenti A17 e A18 dal vano scala sulla facciata interna lato Villa Galeffi; l'alloggio A1 hanno accesso indipendente dal resede condominiale. L'area adiacente, identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi. Le cantine sono poste al piano seminterrato; la pavimentazione è in ceramica, sono dotate di impianto elettrico con tramezzatura in muratura intonacata e tinteggiata. Gli appartamenti completi di cantina sono dotati, come detto, di finiture di ottimo livello: pavimentati in ceramica, scale interne in acciaio e legno, infissi in legno con vetro camera, porte interne in legno tamburato, impianto elettrico e idro- termo-sanitario sottotraccia, riscaldamento tradizionale con termosifoni, essendo un recupero di un vecchio fabbricato; le strutture sono quelle esistenti in muratura di pietra e mattoni, i solai in legno.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Montevarchi (AR) - Foglio 10, Particella 596, sub. 17, categoria A/2, classe 2, consistenza 78 mq, vani 3, rendita 263,39= Euro, indirizzo catastale: Via Ammiraglio Burzagli 35, piano S1-

1-2, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Appartamento sito ai piani 1° e 2° composto da angolo cottura, pranzo-soggiorno, disimpegno, camera e bagno al piano 1°; soffitte al piano 2°; cantina al piano S1) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 96,00.

Beni comuni non censibili - Particella 595, subalterno 4 corsia di manovra comune ai subalterni 17, 18, 22, 23 e 24; - Particella 596 subalterno 24 corridoio, rampa, vani contatore sottoscala, androne di ingresso e scala comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23 - Particella 596 subalterno 25 resede frontale, tergaie e camminamento laterale comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23; - Particella 596 subalterno 29 camminamento, vano scala e scala comune subalterni 17 e 18.

B) Posto auto sito in Montevarchi Via Ammiraglio Burzagli 35, della superficie commerciale di **13,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà**. L'area identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR) - Foglio 10 Particella 595 sub. 18, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 32,23 Euro, Indirizzo catastale: Via Ammiraglio Burzagli 35, piano: T, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Occupazione del LOTTO

Alla data di redazione del presente avviso il Lotto risulta libero da persone, e risulta registrata l'intervenuta risoluzione del contratto.

Vincoli Opponibili all'Acquirente

Il Perito riferisce l'esistenza dei seguenti vincoli.

Vincolo relativo al mantenimento delle facciate, a favore di Comune Di Montevarchi, contro aventi causa a qualsiasi titolo, derivante da Deliberazione Giunta Municipale Comune di Montevarchi. La formalità è riferita solamente a Immobili prospicienti Via Ammiraglio Burzagli.

Nell'atto notaio MARTINI Andrea di Arezzo (AR) in data 05 maggio 2003 Repertorio n° 82691 (e negli atti successivi fino alla provenienza alla Società in Liquidazione Giudiziale) è precisato che per tutti gli immobili di cui al presente atto prospicienti Via Ammiraglio Burzagli, in ordine a deliberazione della Giunta Municipale del Comune di Montevarchi n. 46, presa nell'adunanza del 15 febbraio 2001, sussiste un vincolo relativo al mantenimento delle facciate.

Per una maggiore descrizione delle servitù, si rinvia alla ulteriore Nota tecnica del Perito Luciano Ferrini.

Per una maggiore descrizione degli Atti Unilaterali di Obbligo, quali Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio, a favore del Comune di Montevarchi, autenticato nella firma dal Notaio Roberto Pisapia, di Montevarchi, in data 7 giugno 2007, repertorio n. 48834, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8 giugno 2007 al n. 8111 di formalità; e Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio, a favore del Comune di Montevarchi, autenticato nella firma dal Notaio Roberto Pisapia, di Montevarchi, in data 30 settembre 2008, repertorio n. 51365, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 3 ottobre 2008 al n. 12737 di formalità, come delle Convenzioni Urbanistiche, si rinvia alla ulteriore Nota tecnica del Perito Luciano Ferrini.

Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente

Si rinvia alla Perizia per l'elencazione dei Vincoli e dei gravami che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente.

Spese Condominiali

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ammontano ad Euro 2.168,75=. È costituito il CONDOMINIO LOTTO C "EX CONVENTO", Via Ammiraglio Burzagli, 35 - Piazzetta Vecchio Ospedale -52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90021730511 amministrato da Studio. Il condominio è amministrato da detto studio; il quale riferisce che vi sono ritardi sul pagamento delle spese condominiali negli ultimi due anni (2022- 2023) per un importo pari ad Euro 12.059,97=; salvo aggiornamento che verrà comunicato su richiesta dell'offerente e/o dell'aggiudicatario.

Provenienza

La Società in Liquidazione Giudiziale risulta proprietaria delle porzioni immobiliari costituenti il Lotto Quattro per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio Roberto PISAPIA di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio. Con atto di fusione per incorporazione notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le Società S.R.L. e la Società in Liquidazione Giudiziale si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della Società S.R.L.

Ex stabilimento Farmaceutico Galeffi, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della Società S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici EDILMONTE” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio TAITTI Massimo di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “Società. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla Società S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004).

Precedenti Proprietari

- Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio TAITTI Massimo di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio.
- AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.
- AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.
- Società S.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio MARTINI Andrea di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio.
- Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio.

Edilizia ed Urbanistica

Dalla perizia redatta dall'esperto Geometra Luciano Ferrini iscritto al n. 1100 dell'Ordine dei Geometri della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo dell'elaborato peritale, risultano i seguenti dati.

- Denuncia inizio attività con parere preventivo **N. 21679**, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale –Società S.r.l., per

lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 11/07/2005 con il n. 21679 di protocollo.

-Denuncia di inizio attività con parere preventivo **N. 30856**, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale – Società S.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 03/08/2006 con il n. 30856 di protocollo.

-Conformità con Variante Finale e fine lavori **N. 13257**, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale – Società S.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso – Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 05/04/2007 con il n. 13257 di protocollo.

-Certificato di abitabilità/agibilità **N. 41174**, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale – Società S.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso – Via Ammiraglio Burzagli, 35, agibilità del 07/11/2007 con il n. 41174 di protocollo.

-Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

-Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Conformità Edilizia

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Catastale

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Urbanistica

Il Perito riferisce che non vi è nessuna difformità.

Beni Mobili Presenti nel Lotto

Si segnala la presenza dei seguenti beni presente nel Lotto, e come tali oggetto di vendita: **cucina domestica per un valore originariamente stimato di Euro 100,00=.**

Inoltre a seguito di abbandono da parte del precedente affittuario, e come da dichiarazione a sua firma del 27.08.2025, risultano acquisiti all'attivo e dunque oggetto di vendita i seguenti beni:

Mobile basso bianco a vani a giorno; Mobile bianco con 5 cassetti; ventilatore bianco; letto con testata scura e piccolo tavolino giallo; quadro a muro raffigurante onde; letto singolo bianco e mobile marrone scuro; due mensole marroni e mobile basso bianco; mobile scuro con 4 cassetti e specchio poggiato; armadio due ante e specchio centrale; letto con testata scura e piccolo tavolo di colore bianco; lavatrice; il tutto per un valore stimato di Euro 540,00=.

Confini

Il Perito nella Perizia, non indica i confini delle particelle oggetto del presente avviso di vendita. Pertanto, in punto di confini, si rinvia all'elaborato tecnico integrativo.

Ulteriori specifiche

Il Perito con ulteriore Nota Tecnica del **07.10.2024**, precisa che l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica, come dichiarato nel contratto di affitto salvo verificare la sua validità successivamente all'aggiudicazione. In difetto, sarà onere della Procedura prima del rogito con il proprio tecnico acquisire lo stesso a spese esclusive dell'aggiudicatario, fatta salva la richiesta dell'aggiudicatario di volere provvedere a tale adempimento con il tecnico di propria fiducia e sempre a proprie spese esclusive.

Difformità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali

Non ci sono difformità.

Agibilità/abitabilità

Sono dotati di certificato di agibilità/abitabilità presentato con prot. n° 41174 del 07/11/2007 relativamente alle porzioni immobiliari destinate a civile abitazione. I posti auto sono realizzati su resede esterno contiguo.

*

LOTTO CINQUE

[Appartamento di civile abitazione per una superficie commerciale complessiva di circa mq 104,00 sito ai piani 1 e 2 con un posto auto scoperto al piano T e cantina al piano S1].

A) Appartamento sito a Montevarchi (AR) Via Ammiraglio Burzagli 35, della superficie commerciale di **104,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà** sito all'interno dell'**EDIFICIO C** costruito in fregio alla Via Ammiraglio Burzagli, costituente l'ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi. Trattasi di fabbricato edificato alla fine dell'800, composto da corpo centrale articolato su tre piani fuori terra e da due padiglioni laterali sviluppati su due piani fuori terra. I piani fuori terra sono destinati ad abitazioni (21) e ad uffici (1); il piano interrato formato da ventidue cantine, una abbinata ad ogni unità immobiliare e da un magazzino di piccola dimensione. L'immobile di cui trattasi, fa parte del Piano di Recupero denominato "Foro Varchi", Area AR3 - Ex Ospedale. Il fabbricato, perfettamente restaurato con materiali consoni all'importanza dell'intervento, ha accesso diretto da via Ammiraglio Burzagli tramite quattro accessi posti sul resede frontale condominiale; il resede, ad esclusione delle parti a verde, è stato realizzato con sasso sciolto di cava di marmo di Carrara; le parti relative ai marciapiedi sono in pietra ricostruita. Particolare rilievo assume il mantenimento del sistema a siepi, fronte stazione, previsto su tutta l'area inerente il P. di R. che separa la parte privata dalla parte pubblica; la zona, è stata riqualificata con la costruzione, adottando il medesimo materiale della piazza (lastre di porfido), di due aree perimetrali di accesso al nuovo quartiere "Foro Varchi". Le pavimentazioni condominiali, così come le scale, sono di travertino naturale. La diversa disposizione dei vani scala è funzione della tipologia dei solai, che, ove mancanti o da consolidare, sono stati ricostruiti in ferro e legno con tavolato in castagno. I singoli appartamenti e l'ufficio sono dotati di impianti tecnologici singoli a norma di legge, ben distribuiti e con ottima illuminazione naturale ed aerazione trasversale. Gli appartamenti sono serviti da tre vani scala. Gli appartamenti A21 e A22 dal vano scala centrale dotato inoltre di ascensore e gli appartamenti A17 e A18 dal vano scala sulla facciata interna lato Villa Galeffi; l'alloggio A1 hanno accesso indipendente dal resede condominiale. L'area adiacente, identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi. Le cantine sono poste al piano seminterrato; la pavimentazione è in ceramica, sono dotate di impianto elettrico con tramezzatura in muratura intonacata e integgiata. Gli appartamenti completi di cantina sono dotati, come detto, di finiture di ottimo livello: pavimentati in ceramica, scale interne in acciaio e legno, infissi in legno con vetro camera, porte interne in legno tamburato, impianto elettrico e idro- termo-sanitario sottotraccia, riscaldamento tradizionale con termosifoni, essendo un recupero di un vecchio fabbricato; le strutture sono quelle esistenti in muratura di pietra e mattoni, i solai in legno. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano S1-1-2, ha un'altezza interna di 3.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR) -Foglio 10 Particella 596 sub. 18, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: Via Ammiraglio Burzagli 35, piano: S1-1-2, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Appartamento sito ai piani 1° e 2° composto da angolo cottura, pranzo-soggiorno, disimpegno, camera e bagno al piano 1°; soffitte e ripostiglio al piano 2°; cantina al piano S1) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 80.00.

Beni comuni non censibili - Particella 595 subalterno 4 corsia di manovra comune ai subalterni 17, 18, 22, 23 e 24; - Particella 596 subalterno 24 corridoio, rampa, vani contatore sottoscala, androne di ingresso e scala comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23 - Particella 596 subalterno 25 resede frontale, tergal e camminamento laterale comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23; - Particella 596 subalterno 29 camminamento, vano scala e scala comune subalterni 17 e 18.

B) Posto auto sito in Montevarchi (AR) Via Ammiraglio Burzagli 35, della superficie commerciale di **13,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà**. L'area identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano T.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR) -Foglio 10 Particella 595 sub. 22, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: Via Ammiraglio Burzagli 35, piano: T, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Occupazione del LOTTO

Alla data di redazione del presente Avviso di vendita il Lotto è libero da persone.

Vincoli Opponibili all'Acquirente

Il Perito riferisce l'esistenza dei seguenti vincoli.

Vincolo relativo al mantenimento delle facciate, a favore di Comune di Montevarchi, contro aventi causa a qualsiasi titolo, derivante da Deliberazione Giunta Municipale Comune di Montevarchi. La formalità è riferita solamente a Immobili

prospicienti Via Ammiraglio Burzagli. Nell'atto Notaio Martini Andrea di Arezzo (AR) in data 05 maggio 2003 Repertorio n° 82691 (e negli atti successivi fino alla provenienza alla Società in Liquidazione Giudiziale) è precisato che per tutti gli immobili di cui al presente atto prospicienti Via Ammiraglio Burzagli, in ordine a deliberazione della Giunta Municipale del Comune di Montevarchi n. 46, presa nell'adunanza del 15 febbraio 2001, sussiste un vincolo relativo al mantenimento delle facciate.

Per una maggiore descrizione delle servitù, si rinvia alla ulteriore Nota tecnica del Perito Luciano Ferrini.

Per una maggiore descrizione degli Atti Unilaterali di Obbligo, quali Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio, a favore del Comune di Montevarchi, autenticato nella firma dal Notaio Roberto Pisapia, di Montevarchi, in data 7 giugno 2007, repertorio n. 48834, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8 giugno 2007 al n. 8111 di formalità; e Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio, a favore del Comune di Montevarchi, autenticato nella firma dal Notaio Roberto Pisapia, di Montevarchi, in data 30 settembre 2008, repertorio n. 51365, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 3 ottobre 2008 al n. 12737 di formalità, come delle Convenzioni Urbanistiche, si rinvia alla ulteriore Nota tecnica del Perito Luciano Ferrini.

Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente

Si rinvia alla Perizia per l'elencazione dei Vincoli e dei gravami che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente.

Spese Condominiali

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ammontano ad Euro 2.434,18=. È costituito il CONDOMINIO LOTTO C "EX CONVENTO", Via Ammiraglio Burzagli, 35 - Piazzetta Vecchio Ospedale -52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90021730511 amministrato da Studio. Il condominio è amministrato da detto studio; il quale riferisce che vi sono ritardi sul pagamento delle spese condominiali negli ultimi due anni (2022- 2023) per un importo pari ad Euro 12.059,97=; salvo aggiornamento che verrà comunicato su richiesta dell'offerente e/o dell'aggiudicatario.

Provenienza

La Società in Liquidazione Giudiziale risulta proprietaria delle porzioni immobiliari costituenti il Lotto Cinque per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio Roberto PISAPIA di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio. Con atto di fusione per incorporazione notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le Società S.R.L. e la Società in Liquidazione Giudiziale si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della Società S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico Galeffi, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della Società S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina "Ex Suore" • palazzina "Uffici EDILMONTE" • villa "Ex Convento" • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della "Società. – S.P.A.". Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10

particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla Società S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004).

Precedenti Proprietari

- Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio.
- AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.
- AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.
- Società S.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio MARTINI Andrea di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio.
- Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio.

Edilizia ed Urbanistica

- Dalla perizia redatta dall'esperto Geometra Luciano Ferrini iscritto al n. 1100 dell'Ordine dei Geometri della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo dell'elaborato peritale, risultano i seguenti dati.
- Denuncia inizio attività con parere preventivo **N. 21679**, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale. – Società S.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 11/07/2005 con il n. 21679 di protocollo.
 - Denuncia di inizio attività con parere preventivo **N. 30856**, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale. – Società S.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 03/08/2006 con il n. 30856 di protocollo.
 - Conformità con Variante Finale e fine lavori **N. 13257**, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale – Società S.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso – Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 05/04/2007 con il n. 13257 di protocollo.
 - Certificato di abitabilità/agibilità **N. 41174**, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale – Società S.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso – Via Ammiraglio Burzagli, 35, agibilità del 07/11/2007 con il n. 41174 di protocollo.
 - Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg. del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).
 - Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Conformità Edilizia

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Catastale

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Urbanistica

Il Perito riferisce che non vi è nessuna difformità.

Ulteriori specifiche

Il Perito con ulteriore **Nota Tecnica del 07.10.2024**, precisa che l'immobile non è dotato dell'attestato di prestazione energetica, e che pertanto sarà onere della Procedura prima del rogito con il proprio tecnico acquisire lo stesso a spese esclusive dell'aggiudicatario, fatta salva la richiesta dell'aggiudicatario di volere provvedere a tale adempimento con il tecnico di propria fiducia e sempre a proprie spese esclusive.

Difformità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali

Non ci sono difformità.

Agibilità/abitabilità

Sono dotati di certificato di agibilità/abitabilità presentato con prot. n° 41174 del 07/11/2007 relativamente alle porzioni immobiliari destinate a civile abitazione. I posti auto sono realizzati su resede esterno contiguo.

Beni Mobili Presenti nel Lotto

Si segnala la presenza dei seguenti beni presente nel Lotto, e come tali oggetto di vendita: **mobilio di varia natura, divani, mensole, libreria, letti, comodini e armadio per un valore originariamente stimato di Euro 1.500,00=.**

Confini

Il Perito nella Perizia, non indica i confini delle particelle oggetto del presente avviso di vendita. Pertanto, in punto di confini, si rinvia all'elaborato tecnico integrativo.

*

LOTTO SEI

[Appartamento di civile abitazione per una superficie commerciale complessiva di circa mq 121,00 sito ai piani 2 e 3 con un posto auto scoperto al piano T e cantina al piano S1, oltre ad una ulteriore Cantina sita al piano S1 della superficie commerciale di 6,00 mq avente autonoma identificazione catastale e precedentemente posta in vendita singolarmente come Lotto sub 26 ai fini della disamina della Perizia].

A) Appartamento sito a Montevarchi (AR) in Via Ammiraglio Burzagli 35, della superficie commerciale di **121,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà** sito all'interno dell'**EDIFICIO C** costruito in fregio alla Via Ammiraglio Burzagli, costituente l'ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi. Trattasi di fabbricato edificato alla fine dell'800, composto da corpo centrale articolato su tre piani fuori terra e da due padiglioni laterali sviluppati su due piani fuori terra. I piani fuori terra sono destinati ad abitazioni (21) e ad uffici (1); il piano interrato è formato da ventidue cantine, una abbinata ad ogni unità immobiliare e da un magazzino di piccola dimensione. L'immobile di cui trattasi, fa parte del Piano di Recupero denominato "Foro Varchi", Area AR3 - Ex Ospedale. Il fabbricato, perfettamente restaurato con materiali consoni all'importanza dell'intervento, ha accesso diretto da via Ammiraglio Burzagli tramite quattro accessi posti sul resede frontale condominiale; il resede, ad esclusione delle parti a verde, è stato realizzato con sasso sciolto di cava di marmo di Carrara; le parti relative ai marciapiedi sono in pietra ricostruita. Particolare rilievo assume il mantenimento del sistema a siepi, fronte stazione, previsto su tutta l'area inerente il P. di R. che separa la parte privata dalla parte pubblica; la zona, è stata riqualificata con la costruzione, adottando il medesimo materiale della piazza (lastre di porfido), di due aree perimetrali di accesso al nuovo quartiere "Foro Varchi". Le pavimentazioni condominiali, così come le scale, sono di travertino naturale. La diversa disposizione dei vani scala è funzione della tipologia dei solai, che, ove mancanti o da consolidare, sono stati ricostruiti in ferro e legno con tavolato in castagno. I singoli appartamenti e l'ufficio sono dotati di impianti tecnologici singoli a norma di legge, ben distribuiti e con ottima illuminazione naturale ed aerazione trasversale. Gli appartamenti sono serviti da tre vani scala. Gli appartamenti A21 e A22 dal vano scala centrale dotato inoltre di ascensore e gli appartamenti A17 e A18 dal vano scala sulla facciata interna lato Villa Galeffi; l'alloggio A1 hanno accesso indipendente dal resede condominiale. L'area adiacente, identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi. Le cantine sono poste al piano seminterrato; la pavimentazione è in ceramica, sono dotate di impianto elettrico con tramezzatura in muratura intonacata e tinteggiata. Gli appartamenti completi di cantina sono dotati, come detto, di finiture di ottimo livello: pavimentati in ceramica, scale interne in acciaio e legno, infissi in legno con vetro camera, porte interne in legno tamburato, impianto elettrico e idro-termo-sanitario sottotraccia, riscaldamento tradizionale con termosifoni, essendo un recupero di un vecchio fabbricato; le strutture sono quelle esistenti in muratura di pietra e mattoni, i solai in legno. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano S1-2-3, ha un'altezza interna di 3.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR) -Foglio 10 -Particella 596 sub. 21, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,0 vani, totale 121 mq, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Via Ammiraglio Burzagli 35, piano: S1- 2-3, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Appartamento sito ai piani 2° e 3° composto da cucina, pranzo-soggiorno, disimpegno, camera e bagno al piano 2°; camera, ballatoio e bagno al piano 3°; **cantina** al piano S1) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 94,00.

Beni comuni non censibili - Particella 595 subalterno 4 corsia di manovra comune ai subalterni 17, 18, 22, 23 e 24; - Particella 596 subalterno 24 corridoio, rampa, vani contatore sottoscala, androne di ingresso e scala comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23; - Particella 596 subalterno 25 resede frontale, tergal e camminamento laterale comune ai subalterni 1,17, 18, 21, 22 e 23; - Particella 596 subalterno 26 resede frontale, tergal e camminamento laterale comune ai subalterni 21 e 22.

B) Posto auto sito a Montevarchi (AR) Via Ammiraglio Burzagli 35, della superficie commerciale di **13,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà**. L'area identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano T.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR), foglio 10 particella 595 sub. 23, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: Via Ammiraglio Burzagli 35, piano: T, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Occupazione del LOTTO

Alla data di redazione del presente Avviso di vendita il Lotto è libero da persone.

Vincoli Opponibili all'Acquirente

Il Perito riferisce l'esistenza dei seguenti vincoli.

Vincolo relativo al mantenimento delle facciate, a favore di COMUNE DI MONTEVARCHI, contro aventi causa a qualsiasi titolo, derivante da Deliberazione Giunta Municipale Comune di Montevarchi. La formalità è riferita solamente a Immobili prospicienti Via Ammiraglio Burzagli. Nell'atto Notaio Martini Andrea di Arezzo (AR) in data 05 maggio 2003 Repertorio n° 82691 (e negli atti successivi fino alla provenienza al debitore) è precisato che per tutti gli immobili di cui al presente atto prospicienti Via Ammiraglio Burzagli, in ordine a deliberazione della Giunta Municipale del Comune di Montevarchi n. 46, presa nell'adunanza del 15 febbraio 2001, sussiste un vincolo relativo al mantenimento delle facciate. Per una maggiore descrizione delle servitù, si rinvia alla ulteriore Nota tecnica del Perito Luciano Ferrini.

Per una maggiore descrizione degli Atti Unilaterali di Obbligo, quali Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio, a favore del Comune di Montevarchi, autenticato nella firma dal Notaio Roberto Pisapia, di Montevarchi, in data 7 giugno 2007, repertorio n. 48834, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8 giugno 2007 al n. 8111 di formalità; e Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio, a favore del Comune di Montevarchi, autenticato nella firma dal Notaio Roberto Pisapia, di Montevarchi, in data 30 settembre 2008, repertorio n. 51365, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 3 ottobre 2008 al n. 12737 di formalità, come delle Convenzioni Urbanistiche, si rinvia alla ulteriore Nota tecnica del Perito Luciano Ferrini.

Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente

Si rinvia alla Perizia per l'elencazione dei Vincoli e dei gravami che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente.

Spese Condominiali

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ammontano ad Euro 2.761,84=. È costituito il CONDOMINIO LOTTO C "EX CONVENTO", Via Ammiraglio Burzagli, 35 - Piazzetta Vecchio Ospedale -52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90021730511 amministrato da Studio. Il condominio è amministrato da detto studio; il quale riferisce che vi sono ritardi sul pagamento delle spese condominiali negli ultimi due anni (2022- 2023) per un importo pari ad Euro 12.059,97=; salvo aggiornamento che verrà comunicato su richiesta dell'offerente e/o dell'aggiudicatario.

Provenienza

La Società in Liquidazione Giudiziale risulta proprietaria delle porzioni immobiliari costituenti il Lotto Sei per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio Roberto PISAPIA di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio. Con atto di fusione per incorporazione notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le

Società S.R.L. e la Società in Liquidazione Giudiziale si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e vulture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della Società S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico Galeffi, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della Società S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici EDILMONTE” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio TAITTI Massimo di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “Società. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla Società S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004).

Precedenti Proprietari

-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio TAITTI Massimo di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio.

-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

-Società S.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio MARTINI Andrea di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio.

-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio.

Edilizia ed Urbanistica

Dalla perizia redatta dall'esperto Geometra Luciano Ferrini iscritto al n. 1100 dell'Ordine dei Geometri della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo dell'elaborato peritale, risultano i seguenti dati.

-Denuncia inizio attività con parere preventivo **N. 21679**, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale – Società S.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 11/07/2005 con il n. 21679 di protocollo.

-Denuncia di inizio attività con parere preventivo **N. 30856**, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale – Società S.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 03/08/2006 con il n. 30856 di protocollo.

-Conformità con Variante Finale e fine lavori **N. 13257**, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale – Società S.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso – Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 05/04/2007 con il n. 13257 di protocollo.

-Certificato di abitabilità/agibilità **N. 41174**, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale. – Società S.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso – Via Ammiraglio Burzagli, 35, agibilità del 07/11/2007 con il n. 41174 di protocollo.

-Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

-Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Conformità Edilizia

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Catastale

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Urbanistica

Il Perito riferisce che non vi è nessuna difformità.

Ulteriori specifiche

Il Perito con ulteriore **Nota Tecnica del 07.10.2024**, precisa che gli immobili non sono dotati dell'attestato di prestazione energetica, e che pertanto sarà onere della Procedura prima del rogito con il proprio tecnico acquisire lo stesso a spese esclusive dell'aggiudicatario, fatta salva la richiesta dell'aggiudicatario di volere provvedere a tale adempimento con il tecnico di propria fiducia e sempre a proprie spese esclusive.

Difformità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali

Non ci sono difformità.

Agibilità/abitabilità

Sono dotati di certificato di agibilità/abitabilità presentato con prot. n° 41174 del 07/11/2007 relativamente alle porzioni immobiliari destinate a civile abitazione. I posti auto sono realizzati su resede esterno contiguo.

Beni Mobili Presenti nel Lotto

Si segnala la presenza dei seguenti beni nel Lotto, e come tali oggetto di vendita: **vari beni mobili, lampada, tavoli con sedie, divano, aspirapolvere, cassettiere, piantana, poltrona, scrivanie con sedie, per un valore originariamente stimato di Euro 1.500,00=.**

Confini

Il Perito nella Perizia, non indica i confini delle particelle oggetto del presente avviso di vendita. Pertanto, in punto di confini, si rinvia all'elaborato tecnico integrativo.

C) Cantina sita a Montevarchi (AR) Via Ammiraglio Burzagli 35, della superficie commerciale di **6,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà**, sita nell'**EDIFICIO C (originariamente periziata e posta in vendita come singolo lotto sub 26)** costruito in fregio alla Via Ammiraglio Burzagli, costituente l'ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi. Trattasi di fabbricato edificato alla fine dell'800, composto da corpo centrale articolato su tre piani fuori terra e da due padiglioni laterali sviluppati su due piani fuori terra. I piani fuori terra sono destinati ad abitazioni (21) e ad uffici (1); il piano interrato è formato da ventidue cantine, una abbinata ad ogni unità immobiliare e da un magazzino di piccola

dimensione. L'immobile di cui trattasi, fa parte del Piano di Recupero denominato "Foro Varchi", Area AR3 - Ex Ospedale. Le cantine sono poste al piano seminterrato; la pavimentazione è in ceramica, sono dotate di impianto elettrico con tramezzatura in muratura intonacata e tinteggiata. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.

Beni comuni non censibili: Particella 596 - subalterno 24 corridoio, rampa, vani contatore sottoscala, androne di ingresso e scala comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23; Particella 596 - subalterno 25 resede frontale, tergale e camminamento laterale comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR), Foglio 10 Particella 596 sub. 23, categoria C/2, classe 6, consistenza 6 mq, rendita 29,13 Euro, indirizzo catastale: Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piano: S1, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale. Cantina, consistenza mq 6, localizzata al piano seminterrato; pavimentazione in ceramica, con tramezzatura in muratura intonacata e tinteggiata.

Occupazione del LOTTO

Alla data di redazione del presente Avviso di vendita il Lotto è libero da cose e da persone.

Vincoli Opponibili all'Acquirente

Il Perito riferisce l'inesistenza di alcun vincolo.

Per una maggiore descrizione delle servitù, si rinvia alla ulteriore Nota tecnica del Perito Luciano Ferrini.

Per una maggiore descrizione degli Atti Unilaterali di Obbligo, quali Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio, a favore del Comune di Montevarchi, autenticato nella firma dal Notaio Roberto Pisapia, di Montevarchi, in data 7 giugno 2007, repertorio n. 48834, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8 giugno 2007 al n. 8111 di formalità; e Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio, a favore del Comune di Montevarchi, autenticato nella firma dal Notaio Roberto Pisapia, di Montevarchi, in data 30 settembre 2008, repertorio n. 51365, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 3 ottobre 2008 al n. 12737 di formalità, come delle Convenzioni Urbanistiche, si rinvia alla ulteriore Nota tecnica del Perito Luciano Ferrini.

Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente

Si rinvia alla Perizia per l'elencazione dei Vincoli e dei gravami che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente.

Spese Condominiali

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ammontano ad Euro 59,69=. È costituito il CONDOMINIO LOTTO, "Ex Convento" Via Ammiraglio Burzagli 35- 52025 Montevarchi amministrato da uno Studio di Amministrazioni. Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 12.059,97=; fatto salvo aggiornamento.

Provenienza

La Società in Liquidazione Giudiziale risulta proprietaria delle porzioni immobiliari, originariamente costituenti il Lotto Ventisei, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio Roberto Pisapia di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio. Con atto di fusione per incorporazione Notaio Pisapia Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le Società S.R.L. e la Società in Liquidazione Giudiziale si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della Società S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico Galeffi, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della Società S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina "Ex Suore" • palazzina "Uffici EDILMONTE" • villa "Ex Convento" • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4. Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della "Società. – S.P.A.".

Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990);

- la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla Società S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004).

Precedenti Proprietari

-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio.

-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

-Società S.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio MARTINI Andrea di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio.

-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio.

Edilizia ed Urbanistica

Denuncia inizio attività con parere preventivo **N. 21679**, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 11/07/2005 con il n. 21679 di protocollo.

Denuncia di inizio attività con parere preventivo **N. 30856**, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 03/08/2006 con il n. 30856 di protocollo.

Conformità con Variante Finale e fine lavori **N. 13257**, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 05/04/2007 con il n. 13257 di protocollo.

Certificato di abitabilità/agibilità **N. 41174**, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, agibilità del 07/11/2007 con il n. 41174 di protocollo.

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli

interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Conformità Edilizia

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Catastale

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Urbanistica

Il Perito riferisce che non vi è nessuna difformità.

Confini

Il Perito nella Perizia, non indica i confini delle particelle oggetto del presente avviso di vendita. Pertanto, in punto di confini, si rinvia all'elaborato tecnico integrativo.

Ulteriori specifiche

Il Perito con ulteriore **Nota Tecnica del 07.10.2024**, precisa che l'Attestato di prestazione energetica non è richiesto data la natura delle porzioni immobiliari dell'originario Lotto in disamina.

Difformità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali

Non ci sono difformità.

Agibilità/abitabilità

Le porzioni immobiliari sono tutte dotate di certificato di agibilità/abitabilità presentato rispettivamente: con prot. 41174 del 07/11/2007 per il Lotto 26.

*

Il tutto in ogni caso come risulta dalla perizia e da quelle integrative a firma del Perito esperto Geometra Luciano Ferrini e ai documenti alla stessa allegati ed ivi richiamati, e alla Perizia dell'Ivg per la componente mobiliare, alle quali si rinvia espressamente per le servitù costituite, costituende e/o precostituite per legge, difformità anche non sanabili, oneri di urbanizzazione e/o ogni altro gravame, che dovrà essere consultata dall'offerente costituendo parte integrante del presente avviso e pubblicate sul sito: ***pvp.giustizia.it***.

*

MODALITÀ DELLA VENDITA

Tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte di acquisto degli immobili e dei beni mobili oggetto dell'odierno avviso, sia personalmente che a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, iii comma, c.p.c. per persona da nominare.

Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti. Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, comma III, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c..

Si dà atto che unico referente della presente vendita è il Curatore, Avv. Chiara Fabbroni, e che per poter partecipare alle vendite non è necessario avvalersi di mediatori o di agenzie immobiliari.

*

**Contenuto, requisiti di validità, modalità
e termine di presentazione delle offerte di acquisto in modalità telematica**

*

OFFERTA TELEMATICA -MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

Per partecipare è necessario presentare l'offerta esclusivamente con modalità telematica, accedendo al **Portale delle Vendite Pubbliche** che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi: **<https://pvp.giustizia.it>**;

<https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Il Portale delle Vendite Pubbliche è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani, per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche dei beni.

Al modulo web offerta telematica del Ministero della Giustizia è possibile accedere anche dalla scheda del Lotto in vendita presente sul portale: www.fallcoaste.it.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web: <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione.** La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c. **sino alle ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**, ad eccezione del sabato e festivi, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica www.fallcoaste.it previo collegamento e registrazione gratuita sul sito), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita presentatore, può coincidere o meno con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

Il "presentatore" potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato, munito di procura) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato in caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579/3 c.p.c.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC identificativa (PEC – ID). Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite PEC non identificativa formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta.

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

pec del Ministero della Giustizia.

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto telematica dovrà contenere:

a) L'indicazione del numero e dell'anno identificativo della procedura di Liquidazione Giudiziale (Liquidazione Giudiziale n. 26/2023 R.G.), l'indicazione del Tribunale presso il quale è pendente la procedura (Tribunale di Arezzo), del Curatore (Avv. Chiara Fabbroni); della data e dell'ora fissata per l'udienza di vendita;

b) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, sede ed indirizzo in caso di persona giuridica, pec, 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). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti), e se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per l'ipotesi in cui il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato nel paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2° del D.M. 26.02.2015 n. 32;

c) i dati identificativi e la descrizione del bene/dei beni che si intende acquistare nonché il numero del Lotto per il quale si intende partecipare e per il quale l'offerta è proposta;

d) 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 nel presente avviso di vendita (quindi è valida ai sensi del comma VII, II capoverso, dell'articolo 216 CCII l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo stabilito nell'avviso di vendita);

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (n. 120) giorni dalla data di aggiudicazione, quale termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale; se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di n. 120 gg.;

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

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

h) 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);

i) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;

k) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di quelle integrative nessuna esclusa, dell'Ivg e del Geometra Luciano Ferrini con esplicita dispensa degli organi della Procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze, **la cui dotazione- anche preliminarmente alla stipula dell'atto di compravendita se necessario per il perfezionamento del trasferimento del bene immobile- permarrà a carico ed a spese esclusive dell'aggiudicatario. E ciò anche per le spese necessarie alla conformità dell'immobile, la cui dotazione- anche preliminarmente alla stipula dell'atto di compravendita se necessario per il perfezionamento del trasferimento del bene immobile- permarrà a carico ed a spese esclusive dell'aggiudicatario;**

l) l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa di residenza ai sensi e per gli effetti del decreto legge 07.02.1985 n°12 convertito con modificazioni nella legge 05.04.1985 n. 118, o per potere usufruire di altre agevolazioni (ad esempio c.d. prezzo valore), salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (tramite moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Arezzo);

m) la dichiarazione da parte dell'offerente circa l'accettazione integrale ed incondizionata di tutti i termini e le condizioni di vendita presenti nell'avviso di vendita, nonché l'espressa dichiarazione di avere preso visione delle perizie e dei relativi allegati, nessuno escluso;

n) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica o persona giuridica futura intestataria

dell'immobile), all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante detti poteri rappresentativi (certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina, statuto, delibera dell'assemblea dei soci ecc.). Le offerte di acquisto non formulate personalmente dall'offerente o dal legale rappresentate della società (o altro ente), dovranno essere presentate esclusivamente da un avvocato, anche per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma Cod. Proc. Civ. 1.c.i), se l'offerente è soggetto extracomunitario all'offerta dovrà essere allegato copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

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

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a)** copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni, entrambi in corso di validità;
- b)** copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c)** se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d)** copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di Avvocato;
- e)** copia della visura camerale della società a non più di tre mesi attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, dello statuto, delibera dell'assemblea dei soci, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f)** se il soggetto offerente è minorenne o non ha la piena capacità di agire, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare, come negli altri casi previsti dalla legge;
- g)** copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h)** le dichiarazioni, effettuate in separato modulo, relative allo stato civile, e di aver preso visione della perizia di stima dell'Ivg e del Geometra Luciano Ferrini ivi quelle integrative con tutti i relativi allegati, con dispensa degli organi della Procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza sia la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze a proprie esclusive spese. Le dichiarazioni, effettuate in separato modulo, attestanti che l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa di residenza ai sensi e per gli effetti del decreto legge 07.02.1985 n°12 convertito con modificazioni nella legge 05.04.1985 n. 118, o per potere usufruire di altre agevolazioni (ad esempio c.d prezzo valore), salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (tramite moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Arezzo);
- i)** ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

Si rammenta che nella vendita senza incanto l'offerta presentata è irrevocabile sino all'esaurimento dell'udienza di esame delle offerte da parte del Curatore, e in caso di aggiudicazione del bene, in via definitiva.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente, anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

Tuttavia, essa non dà necessariamente diritto all'aggiudicazione del bene/Lotto atteso che è in facoltà del Giudice Delegato revocare la procedura competitiva, sospendere l'aggiudicazione ovvero, in funzione sostitutiva del Comitato dei Creditori, interrompere o impedire il perfezionamento del trasferimento definitivo dei beni aggiudicati in presenza di giustificati motivi, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo in favore degli offerenti (**articolo 217 ccii**).

In tal caso il Curatore provvederà a comunicare all'aggiudicatario il decreto di sospensione e/o di interruzione delle operazioni di vendita ed a restituirgli la somma trattenuta a titolo di cauzione. **Agli offerenti non aggiudicatari verrà restituito l'importo versato a titolo di cauzione immediatamente dopo la chiusura della procedura di gara, detratte le spese per eseguire il bonifico (e ciò parimenti nell'ipotesi in cui l'asta venisse revocata per qualsiasi motivo).**

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'offerente verserà a titolo di cauzione **una somma pari al dieci per cento del prezzo offerto** unitamente all'importo della marca da bollo (attualmente pari ad Euro 16,00= il cui pagamento si ricorda dovrà essere effettuato su pst.giustizia.it), esclusivamente con bonifico sul conto corrente bancario intestato alla Società S.r.l. in Liquidazione Giudiziale con la seguente causale **"Liquidazione Giudiziale- 26/2023 R.G.- numero Lotto (...)"**, nell'IBAN indicato nel presente avviso di vendita; **la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente della Procedura entro le ore 13:00 del giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

Modalità di svolgimento dell'udienza di aggiudicazione

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, ~~ovverosia~~ alla data **del giorno 29 Luglio 2026 alle ore 09:00 e seguenti.**

Si precisa che gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno n. 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Il Curatore, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita per ciascun Lotto.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità di seguito descritte.

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 è senz'altro accolta; se il prezzo offerto sia inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base l'offerta sarà ritenuta inefficace.

Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'unica offerta risultasse inferiore (nei limiti di un quarto) rispetto al prezzo base, si procederà come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile/Lotto a prezzo superiore, il Curatore disporrà che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze il bene/Lotto sarà aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta risultasse inferiore nei limiti di un quarto rispetto al prezzo base, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

In caso di assenza dell'unico offerente e se l'offerta è l'unica ad essere stata presentata, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente virtualmente assente, fermo restando il rispetto dei requisiti di validità e di ammissibilità dell'offerta. In tali casi, il Curatore provvederà ad individuare la stessa offerta quale offerta vincitrice della procedura di aggiudicazione, informando degli esiti dell'udienza il Giudice Delegato.

L'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di acquisto dedotta la cauzione nonché tutte le spese necessarie al perfezionamento del trasferimento del bene (eventuale I.V.A. sul prezzo di aggiudicazione, imposta di registrazione dell'atto di trasferimento, bolli ed imposta di trascrizione, compensi del Notaio rogante), entro il termine eventualmente indicato nell'offerta ovvero, in difetto di tale indicazione e/o di indicazione

superiore, entro il termine massimo perentorio di giorni n. 120 (centoventi) dalla data dell'udienza di aggiudicazione.

Si precisa che la Procedura, nei casi in cui intenda optare per l'imposizione dell'atto di trasferimento all'imposta del valore aggiunto per la componente immobiliare, la relativa aliquota potrebbe essere determinata per alcuni immobili nella misura del 22%; per la componente mobiliare la stessa verrà sempre determinata nella misura del 22% (salvo variazioni).

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene/Lotto siano state proposte più offerte valide, esaurito l'esame delle offerte ritenute valide il Curatore procederà ad indire una gara d'asta con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

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

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Curatore, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. Nella vendita non verranno considerate le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

- prezzo di vendita inferiore a € 50.000,00: € 500,00;
- prezzo di vendita inferiore a € 100.000,00: € 1.000,00;
- prezzo di vendita inferiore a € 200.000,00: € 2.000,00;
- prezzo di vendita pari o superiore a € 200.000,00: € 5.000,00.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (secondo i seguenti criteri: ossia pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, ovvero in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente da scegliere secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta) a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.

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

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base, purché non sia inferiore di oltre un quarto, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Parimenti in tali ipotesi, il Curatore provvederà ad individuare la stessa offerta quale offerta vincitrice della procedura di

aggiudicazione, informando degli esiti dell'udienza il Giudice Delegato. **L'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, nonché tutte le spese necessarie al perfezionamento del trasferimento del bene (eventuale I.V.A. sul prezzo di aggiudicazione, imposta di registrazione dell'atto di trasferimento, bolli ed imposta di trascrizione compensi del Notaio rogante), entro il termine eventualmente indicato nell'offerta ovvero, in difetto di tale indicazione, entro il termine massimo perentorio di giorni n. 120 (centoventi) dalla data dell'udienza di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale).** All'esito della gara, il Curatore provvederà in ogni caso alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non resisi aggiudicatari dando immediata disposizione all'Istituto di credito convenzionato per il riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta, **detratte le spese per eseguire il bonifico.**

TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese nei termini sopraindicati, non soggetto a sospensione nel periodo feriale, sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.** Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine, ovvero sia stato indicato un termine superiore a n. 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto 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 nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.**

NON APPLICABILITA' DELL'ISTITUTO DELL'ASSEGNAZIONE

Si precisa che non viene ritenuto applicabile l'istituto dell'assegnazione ex articolo 588 c.p.c. in quanto non compatibile con la Procedura di Liquidazione Giudiziale.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese di trasferimento dovrà essere effettuato da parte dell'aggiudicatario mediante consegna a mani del Curatore di assegno (i) circolare (i) non trasferibile (i) intestato a "Liquidazione Giudiziale- 26/2023 R.G.", oppure a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura sopra indicato e/o secondo le istruzioni che verranno comunicate all'aggiudicatario all'esito della vendita.

Delle operazioni di vendita verrà redatto processo verbale, ed il Curatore informerà il Giudice Delegato e il Comitato dei Creditori dell'esito della procedura di vendita di ciascun Lotto entro cinque giorni dalla sua conclusione, mediante deposito nel fascicolo informatico della documentazione relativa alla vendita.

Nessuna ulteriore offerta, anche per un prezzo superiore a quello di aggiudicazione, potrà essere presentata successivamente allo svolgimento dell'udienza di vendita senza incanto.

*

Per i partecipanti/offerenti telematici si precisa inoltre che:

-La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente mediante l'area riservata presente nel Portale: www.fallcoaste.it;

- In caso di omessa connessione da parte dell'offerente telematico e se l'offerta è l'unica ad essere stata presentata, il Lotto

- potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non connesso;
- Le offerte dichiarate ammissibili abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, mediante effettuazione dei rilanci;
 - nell'effettuazione dei rilanci non è consentito l'inserimento di importi con decimali;
 - i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine il gestore provvederà alla loro sostituzione con pseudonimi o altri elementi distintivi idonei ad assicurarne l'anonimato;
 - decorso il lasso di tempo stabilito per lo svolgimento della gara, l'offerta recante il prezzo maggiore sarà visibile a tutti i partecipanti mediante la piattaforma Fallcoaste.it;
 - l'aggiudicazione verrà stabilita dal Curatore che si avvarrà della medesima piattaforma;
 - tutte le comunicazioni afferenti la gara d'asta e l'udienza di vendita verranno effettuate agli offerenti/ partecipanti telematici all'indirizzo di posta elettronica certificata e/o all'indirizzo di posta elettronica indicato dagli offerenti e/o mediante sms, **fermo restando l'esclusivo utilizzo della piattaforma Fallcoaste.it per la partecipazione alle operazioni di vendita;**
 - l'eventuale mancata ricezione, per qualsivoglia ragione, delle comunicazioni mediante posta elettronica e sms non determina alcuna invalidità dello svolgimento della vendita né può dar luogo ad eccezione o doglianze di qualsivoglia genere o natura.
 - In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:
 - a)** per l'ipotesi di interruzioni programmate l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore che provvederà a darne informativa agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti ovvero sui siti nei quali risulta pubblicata la vendita. Gli interessati dovranno provvedere a presentare le offerte in forma cartacea;
 - b)** per l'ipotesi di interruzioni non programmate l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore della casella di posta elettronica certificata purché l'offerente trasmetta detta ricevuta di accettazione;
 - c)** eventuali interruzioni o problemi di connessione relative alla linea dell'offerente/partecipante non inficeranno in alcun caso lo svolgimento o la prosecuzione delle operazioni di vendita.

*

Conclusioni del contratto di compravendita

In assenza di sospensione o di impedimento della vendita da parte degli Organi della Liquidazione Giudiziale, ricevuto nel termine sopra indicato il saldo del prezzo di aggiudicazione nonché di tutte le somme ed oneri fiscali occorrenti al perfezionamento del trasferimento immobiliare o ad esso conseguenti, il Curatore convocherà l'offerente vincitore della procedura di aggiudicazione dinanzi al Notaio designato per la conclusione del contratto di compravendita (**Notaio Francesco Cirianni**).

Il contratto di compravendita avrà ad oggetto il trasferimento immediato da parte della Società in Liquidazione Giudiziale all'offerente/vincitore del diritto di piena proprietà dei beni costituenti i Lotti oggetto di avviso- **ivi compreso il segmento mobiliare-** e dovrà quantomeno prevedere: **i)** la dichiarazione circa la sussistenza della autorizzazione degli Organi della Procedura alla conclusione del contratto di compravendita; **ii)** la dichiarazione che il trasferimento della proprietà del bene immobiliare e mobiliare che sia, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e/o passive se ed, in quanto apparenti o legalmente costituite; **iii)** la dichiarazione che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo

ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; **iv)** la dichiarazione che la vendita, in quanto trattasi di vendita forzata, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta e/o revocata per alcun motivo. E' pertanto esclusa ogni responsabilità della Procedura e dei relativi Organi in relazione all'eventuale sussistenza di vizi, mancanza di qualità, difformità, anche di carattere occulto o non evidenziati in perizia, oneri o pesi di qualsivoglia genere, che non potranno in alcun caso dare luogo, a qualsivoglia titolo, ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; **v)** la dichiarazione che l'acquisto viene effettuato senza riserva alcuna; **vi)** la dichiarazione che la Procedura concorsuale non rilascia garanzie di alcun tipo in favore dell'acquirente, ivi compresa la garanzia per vizi o mancanza di qualità, consegna di aliud pro alio, nonché in relazione ad ogni eventuale pretesa di rivendicazione e/o contestazione da parte di terzi; **vii)** la dichiarazione che la procedura concorsuale dovrà pertanto ritenersi esonerata da ogni e qualsivoglia responsabilità, con rinuncia da parte dell'acquirente a far valere ogni pretesa e/o eccezione e/o contestazione e/o azione risarcitoria e/o restitutoria e/o di riduzione prezzo e/o rivalsa con riguardo a difformità, vizi, vincoli o pesi dell'unità immobiliare oggetto di vendita e con assunzione a proprio carico di qualsivoglia rischio o pregiudizio al riguardo.

*

Facoltà ed oneri dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario potrà finanziare il versamento del prezzo e delle spese mediante stipulazione di contratto di mutuo garantito da iscrizione ipotecaria sullo stesso immobile aggiudicato, **ma con espressa esclusione del disposto dell'articolo 585 c.p.c. secondo e terzo capoverso, e con espressa esclusione che il versamento del prezzo possa avvenire ratealmente e con conseguente esclusione di immissione anticipata nel possesso da parte dell'aggiudicatario, in quanto in contrasto con gli interessi della Procedura e con l'esigenza di una più celere liquidazione dell'attivo.**

I costi occorrenti per la registrazione e la trascrizione dell'atto di trasferimento, il compenso professionale da corrisponderci al Notaio Rogante così come ogni altro onere - anche fiscale - necessario o prodromico al perfezionamento del trasferimento immobiliare **(ivi compresa l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni relative agli impianti tecnologici- ove necessario- e delle spese necessarie per il rilascio della conformità e l'acquisizione della documentazione/attività necessaria al rilascio della dichiarazione di conformità urbanistica/catastale)**, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Parimenti saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario i costi occorrenti [da intendersi come compenso che come spese vive] per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie, di trascrizioni di pignoramenti e della trascrizione della sentenza di Liquidazione Giudiziale sussistenti sopra i Lotti posti in vendita.

Il trasferimento degli immobili- **e dei beni mobili ivi allocati ove esistano-** aggiudicati e, dunque, dei **Lotti aggiudicati** è subordinato al tempestivo ed integrale pagamento del prezzo e di tutti gli oneri anche fiscali prodromici e/o necessari per il perfezionamento del trasferimento.

L'omissione o il rifiuto da parte dell'aggiudicatario/acquirente di compiere qualsivoglia atto, formalità o pagamento necessari e prodromici al perfezionamento del trasferimento della titolarità dell'immobile determinerà ipso iure la decadenza immediata dall'aggiudicazione e l'incameramento da parte della procedura concorsuale, a titolo di multa, del deposito cauzionale corrisposto unitamente all'offerta.

In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, verrà dichiarata la sua decadenza e la cauzione versata sarà incamerata a titolo di multa, fatta salva l'applicabilità del disposto degli articoli 176 e 177 delle disposizioni di attuazione al codice di procedura civile, e articolo 587, secondo comma, c.p.c..

Tutte le informazioni afferenti la presente vendita dovranno essere assunte presso lo Studio del Curatore, Avvocato Chiara Fabbroni, con studio in Arezzo Via Madonna Del Prato n°131, previo appuntamento telefonico ai numeri 0575.401554 e 328.5737616.

*

Opere di urbanizzazione

Si precisa che

- l'area di trasformazione denominata "EX OSPEDALE" (AR3), è disciplinata dal Piano di Recupero adottato con Delibera C.C. n. 06 del 19/01/2006 e approvato con Delibera C.C. n. 45 del 21/04/2006;
- in data 14/12/2006 è stata stipulata convenzione urbanistica dalla Società, ora in Liquidazione Giudiziale, a rogito Notaio Roberto Pisapia rep. n.47561 garantita da polizza fideiussoria stipulata a garanzia della perfetta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel progetto e riportate nella suddetta Convenzione per un valore di € 1.755.387,02, contratta con la ASSICURAZIONI GENERALI S.p.A. - agenzia S. Giovanni V.no in data 13/10/2006 - polizza n.268800690;
- la polizza sopra riportata è garantita dalla società, all'epoca in cui era bonis, e da tre coobbligati di pari grado identificati in tre persone fisiche;
- con Provvedimento Dirigenziale n.1221 del 31/07/2009 si sono formalmente concluse le opere di urbanizzazione relative al primo stralcio funzionale e con successivo Provvedimento Dirigenziale n.1550 del 06/10/2009 è stata predisposta la riduzione della polizza fideiussoria n.268800690 sopra richiamata;
- con Provvedimento Dirigenziale n.1843 del 27/11/2009 si sono formalmente concluse le opere di urbanizzazione del secondo stralcio funzionale e con successivo Provvedimento Dirigenziale n.823 del 07/05/2010 è stata predisposta la riduzione della polizza fideiussoria n.268800690 sopra richiamata;
- con Provvedimento Dirigenziale n.2083 del 14/12/2010 si sono formalmente concluse le opere di urbanizzazione del terzo stralcio funzionale e con successivo Provvedimento Dirigenziale n.19 del 20/01/2011 è stata predisposta la riduzione della polizza fideiussoria n.268800690 sopra richiamata.

Gli atti che con cui la Società in Liquidazione Giudiziale, all'epoca in cui era bonis, ha ceduto le aree delle opere di urbanizzazione sono i seguenti:

- 1° stralcio funzionale del 30.07.2009, atto n.53019, Notaio Pisapia del 30.09.2009;
- 2° stralcio funzionale del 09.11.2009, atto n.53417, Notaio Pisapia del 15.12.2009;
- 3° stralcio funzionale del 19.07.2010, atto n.55179, Notaio Pisapia del 28.12.2010.

In data 27.12.2017, con atti Notaio Cirianni rep. n.26149 e n. di Racc. 17442 e Rep. n. 26150 e n. di Racc. 17443, due distinte Società, hanno acquistato dalla Società, attualmente in Liquidazione Giudiziale rispettivamente il Lotto 4 ed il Lotto 3 assumendo l'onere del completamento delle opere relative al 4° e ultimo stralcio delle opere di urbanizzazione.

In data 21/07/2018, con protocollo n. 35175, la Società, ha presentato presso il Comune di Montevarchi domanda per l'ottenimento di Permesso di costruire, per il lotto n.4 e contestuale completamento delle Opere di urbanizzazione ovvero lo stralcio n.4. In data 06/08/2019, il Comune di Montevarchi, ha rilasciato il Permesso di Costruire n.16, in data 15/10/2019 con prot. 48215, è stato depositato inizio lavori relativo alla costruzione del fabbricato e al completamento delle opere di urbanizzazione.

In data 17/11/2021 con protocollo 50556 è stata depositata SCIA alternativa per variante in corso d'opera al

Permesso di Costruire di cui sopra, inerente il solo fabbricato Lotto 4.

In data 29/12/2021 con protocollo 57057 è stata depositata chiusura dei lavori con variante finale, limitatamente al solo fabbricato Lotto 4.

L'Amministrazione Comunale competente ha richiesto in data 22.09.2023, prot.44209, la conclusione dei lavori nel più breve tempo possibile e con il minor disagio possibile per i residenti dell'area.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione, di cui allo stralcio n.4, sono concluse per un importo pari ad €112.569,50 ma non ancora collaudate e rimangono da completare opere per un importo di € 55.636,30.

L'Amministrazione Comunale con pec dell'11.04.2024 trasmessa alla Curatela così precisa: *“La società, titolare del Permesso di Costruire n.16 del 06/08/2019 ha presentato richiesta di emissione dell'ordinanza per la chiusura al traffico veicolare per il completamento delle opere di urbanizzazione che presumibilmente dovrebbero concludersi entro il mese di luglio. Pertanto la polizza non può essere svincolata fino al completamento delle opere di urbanizzazione e eventualmente può essere richiesta alla compagnia assicuratrice la voltura della polizza fideiussoria n.268800690 alla società in virtù degli atti Notaio Cirianni rep. n.26149 e n. di Racc. 17442 e Rep. n. 26150 e n. di Racc, 17443.”*

Nel corso del 2024 la Società, titolare del Permesso di Costruire n.16 del 06/08/2019 ha provveduto al completamento delle opere di urbanizzazione. Da allora sono in corso le operazioni di collaudo e l'Amministrazione Comunale riferisce di essere in attesa di riscontro da parte del collaudatore come comunicato con nota prot. 25588/2025 del 03 giugno 2025.

Fermo restando la polizza, nella quale la Liquidatela non risulta mai essere subentrata (polizza fideiussoria n.268800690 appendice di variazione 003 dell'importo di Euro 235.488,12= (duecentotrentacinquemilaquattrocentottantottovirgola dodici), l'obbligazione di provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché ogni correlato onere ed obbligo economico non potrà mai gravare sulla procedura di Liquidazione Giudiziale, ma sugli acquirenti nei limiti in cui risulterà dovuto all'esito del completamento dei lavori, e di ciò la parte aggiudicataria ed acquirente ne prende atto e lo accetta per ogni conseguente effetto di legge, fatto salvo medio tempore il totale completamento ed esaurimento.

*

Condizioni e disposizioni generali della Vendita

- 1) Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente e specificamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Geometra Luciano Ferrini ed in quelli integrativi a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri offerenti, per quanto attiene la componente immobiliare. Per la componente mobiliare, si rinvia alla Perizia di stima redatta dall'IVG del Tribunale di Arezzo e Tribunale di Siena a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri offerenti.
- 2) Si precisa che sono, altresì, compresi nella presente vendita, i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili del fabbricato di cui i beni immobili sopra descritti sono parte e, come tali ritenute per legge, uso, consuetudine, struttura, funzione e regolamento di condominio, ivi comprese le parti comuni identificate, quali beni comuni non censibili come sopra descritti.

- 3) La vendita, inoltre, è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, ragioni, oneri, pesi presenti e futuri, vincoli e servitù attive e/o passive se ed in quanto apparenti o legalmente costituite.
- 4) La vendita (sia per la parte mobiliare che per quella immobiliare) 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, servitù attive e/o passive se e in quanto apparenti o legalmente costituite. 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, che è da considerarsi come vendita forzata (art. 2922 c.c.), 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, ad esempio, 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 dalla Società in Liquidazione Giudiziale - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili 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.
- 5) Nel caso in cui si determini la nullità di cui all'art. 17 primo comma, o di cui all'art. 40 secondo comma della Legge n. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma e all'art. 40, sesto comma, della citata legge così come modificata dal D.P.R.380/2001 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro n. 120 giorni.
- 6) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti ed ove possibile dalla trascrizione della sentenza di Liquidazione Giudiziale. Se sussistenti al momento della vendita, le predette formalità, ove il relativo ordine di cancellazione sia di competenza del Giudice Delegato, saranno cancellate a cura della Procedura di Liquidazione Giudiziale ma a spese esclusive dell'aggiudicatario (sia a titolo di spese esenti che di compensi).
- 7) Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, rilascia esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza, che dall'attestato della prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.
- 8) In difetto di rilascio spontaneo da parte dell'occupante sine titolo, alla liberazione dell'immobile, salvo espressa esenzione dell'acquirente, provvederà la Curatela previa richiesta dell'emissione di ordine di liberazione da parte del Giudice Delegato.
- 9) Tutte le spese e gli oneri necessari al perfezionamento del trasferimento del bene/Lotto, nessuno escluso [quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo Iva se dovuta, anche per la componente mobiliare, imposta di registrazione dell'atto di trasferimento, bolli ed imposta di trascrizione, compensi del Notaio rogante, costi per acquisizione di documentazione in materia di impianti, per acquisizione dichiarazione di conformità urbanistica e/o catastale (ove necessario), per la redazione dell'Ape e/o conseguimento del certificato di abitabilità (ove necessario) e/o del certificato di destinazione urbanistica ivi quelli per i Tecnici

incaricati] sono a totale carico dell'aggiudicatario.

10) Il trasferimento dell'immobile/lotto è subordinato all'avvenuto integrale pagamento del prezzo nonché delle imposte e degli ulteriori costi necessari per il perfezionamento del trasferimento [ivi comprese le spese notarili, le spese di aggiornamento delle visure, le spese per la redazione dell'Ape e/o conseguimento del certificato di abitabilità (ove necessario) e/o del certificato di destinazione urbanistica e/o per il conseguimento della conformità catastale e/o urbanistica (ove necessario)]. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate che saranno incamerate a titolo di multa. Il Curatore unitamente all'istanza di autorizzazione al trasferimento depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, con diversificazione del saldo prezzo e degli oneri dovuti di natura fiscale e per il trasferimento dell'immobile.

11) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

12) Gli eventuali beni mobili presente nei Lotti oggetto di vendita, anche ulteriori rispetto a quelli indicati, che dovessero costituire rifiuti di qualsiasi genere e/o natura, diventeranno di proprietà esclusiva dell'acquirente restando a suo carico esclusivo l'onere di procedere allo smaltimento secondo le normative di legge, senza alcuna pretesa di indennità e/o di risarcimento e/o di riduzione del prezzo verso la Procedura di Liquidazione Giudiziale.

13) La descrizione e lo stato degli immobili e dei beni mobili è attualizzato alla data della perizia. L'acquirente dovrà dichiarare di rinunciare, con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, a sollevare qualsiasi futura eccezione in ordine all'identità, condizione giuridica, idoneità e qualità dei beni oggetto di cessione e la procedura e i suoi Organi dovrà intendersi liberata da ogni responsabilità al riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c..

14) L'offerente – con la semplice presentazione dell'offerta - rinuncia quindi a pretendere alcunché a titolo di rimborso e/o riduzione del prezzo o di risoluzione del contratto di vendita. La procedura non assume alcuna garanzia per quanto concerne tra l'altro (in via meramente esemplificativa) l'identità, la consistenza, la qualità dei beni, l'assenza di contenziosi o contestazioni sulla proprietà degli stessi, il funzionamento dei beni e l'esistenza. L'offerente – con la semplice presentazione dell'offerta – rinuncia sin da ora a qualsiasi eccezione al riguardo, nonché a qualsiasi azione diretta alla riduzione del prezzo, ovvero al risarcimento di danni, anche in via di rivalsa e/o regresso, o al conseguimento di indennità o altro, quale che sia il titolo, o alla revoca o alla risoluzione del contratto di vendita, esonerando in ogni caso la Procedura da ogni pretesa di terzi che riguardi il periodo successivo alla sottoscrizione del contratto di vendita. Restano conseguentemente esclusi sia i rimedi risarcitori e/o risolutivi e/o cautelari previsti dalle disposizioni di legge in materia di vendita nonché i rimedi di cui agli artt. 1479, 1480, 1482 c.c., la garanzia per evizione totale o parziale di cui agli artt. 1483, 1484, 1486, 1488 c.c., la risoluzione di cui all'art. 1489 c.c.

La parte acquirente con la stessa partecipazione alla procedura di vendita e con la successiva stipula dell'atto, rinuncia a sollevare qualsivoglia futura eccezione in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità dei beni oggetto di cessione, intendendosi la procedura liberata da ogni responsabilità.

15) Si precisa che le procedure competitive verranno svolte con riferimento alle unità immobiliari locate in relazione alle quali - pure nella vigenza del contratto di locazione - non troverà applicazione l'istituto della

prelazione attesa la notoria incompatibilità oggettiva unitamente all'inesistenza - nel caso specifico- di clausole di prelazione convenzionali.

16) Ai sensi dell'art. 63, II comma, disp. att. c.c., l'acquirente è obbligato solidalmente con il precedente proprietario dell'immobile al pagamento dei contributi condominiali inevasi e degli interventi straordinari relativi all'anno in corso ed a quello precedente, restando a suo carico successivamente all'aggiudicazione di verificare l'importo esatto del quantum dovuto.

17) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA, anche con riferimento alla componente mobiliare.

18) Sarà possibile visionare gli immobili costituenti i Lotti oggetto della presente vendita effettuandone richiesta mediante accesso al Portale delle Vendite Pubbliche, collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, con avvertimento che si potrà assicurare lo svolgimento tempestivo della visita soltanto allorché la richiesta sia stata formulata almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito dell'offerta.

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

20) Tutte le informazioni relative alla presente vendita dovranno essere assunte presso lo Studio del Curatore, previa richiesta di appuntamento telefonico ai numeri 0575.401554- 328/5737616 oppure all'indirizzo e.mail: avv.chiara.fabbroni@hotmail.it.

21) La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale e la conoscenza delle relazioni peritali e dei relativi allegati, nonché l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

*

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., ritenuto applicabile anche alla presente procedura di Liquidazione Giudiziale, nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà, inoltre, fornire al Curatore le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio.

Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il Curatore ne dà tempestivo avviso al Giudice Delegato per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita.

Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il Curatore alleggerà alla bozza dell'atto di vendita da trasmettere al Giudice Delegato per l'autorizzazione esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito ai dati personali, il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio.

*

PRECISAZIONI IN ORDINE ALLE SERVITU'

Il Perito, meglio precisa il proprio elaborato sulla tematica in esame con l'allegata Nota tecnica, nella quale oltre a descrivere puntualmente ogni servitù (attiva e passiva) insistente sul compendio immobiliare così evidenzia:

“(...) In ordine alle già menzionate servitù l’articolo 2812 Codice Civile - Diritti costituiti sulla cosa ipotecata testualmente recita: Le servitù di cui sia stata trascritta la costituzione dopo l’iscrizione dell’ipoteca non sono opponibili al creditore ipotecario, il quale può far subastare la cosa come libera. La stessa disposizione si applica per i diritti di usufrutto, di uso e di abitazione. Tali diritti si estinguono con l’espropriazione del fondo e i titolari sono ammessi a far valere le loro ragioni sul ricavato, con preferenza rispetto alle ipoteche iscritte posteriormente alla trascrizione dei diritti medesimi. ... omissis ...La ratio della disposizione è quella di “assicurare al creditore che il valore del bene offerto in garanzia ipotecaria non resti pregiudicato dalla creazione di eventuali limitazioni di carattere reale costituite dal debitore in epoca successiva all’iscrizione”. Le ipoteche costituite andavano a gravare - sostanzialmente - aree edificabili [Lotto 1 - Comune di Montevarchi (AR), Via Pascoli, sulla quale verrà edificato un fabbricato che, a lavori ultimati, si eleverà di cinque piani fuori terra oltre a due piani interrati ed un piano mansarda; Lotto 2 - area edificabile derivante dalla demolizione di preesistenti fabbricati, ubicata nel Comune di Montevarchi (AR), inserita nell’isolato Via Dante, Via A. Burzagli e Via Pascoli, con ingresso dalla Via Pascoli stessa]. La natura degli interventi previsti non permetteva di poter costituire le servitù prima del completamento della edificazione e prima delle iscrizioni ipotecarie.

Le servitù costituite, soprattutto attive ma anche passive, riconducibili a passaggio tra due fondi, servitù di acquedotto, elettrodotta, fognatura, scarico, luce e aria, servitù di uso comune e/o pubblico di una strada privata, ecc.:

•incidono prevalentemente sui beni comuni non censibili ed acquistano la caratteristica della necessità o coattività in quanto anche destinate a servire fondi altrimenti interclusi in via assoluta o relativa;

•non incidono sul valore degli immobili oggetto di ipoteca, che diversamente non sarebbero funzionali”.

Nel compendio immobiliare acquisito all’attivo insistono ipoteche, tutte iscritte anteriormente rispetto alla data della trascrizione delle varie servitù attive e passive. Nel caso in esame risultando opponibile alla Liquidatela il frazionamento delle varie particelle, i fabbricati assoggettati al pignoramento generale vanno considerati come nel piano di lottizzazione in cui le servitù previste acquistano la caratteristica della necessità e/o coattività in quanto destinate a servire fondi altrimenti interclusi in via assoluta o relativa, ed infatti il CTU ha concluso che trattasi di "servitù che acquistano la caratteristica della necessità" e come tali di "vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico all’acquirente”. Invero, le servitù coattive potendo essere costituite in ogni momento (art. 1054 c.c.) a fronte della interclusione dei fondi cui dà accesso o in base ad un titolo che è opponibile al venditore (la lottizzazione, cfr. art. 2919 c.c.), e pure considerato che quelle in disamina – come precisato dal tecnico- non incidono sul valore degli immobili oggetto di ipoteca “che diversamente non sarebbero funzionali”, la vendita avviene con l’opponibilità di dette. **Conclusivamente anche se dette servitù (ovviamente quelle passive) astrattamente a rigore di codice civile non sono opponibili al creditore ipotecario in quanto trascritte successivamente all’iscrizione ipotecaria, sono tuttavia opponibili alla procedura e, quindi, all’aggiudicatario; ragione per cui la loro esistenza viene menzionata nell’avviso di vendita e nei successivi atti di trasferimento.**

*

PUBBLICITÀ

Visto il decreto con cui il Giudice Delegato ha autorizzato il Curatore alla nomina della **Società ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l.**, con sede legale in Via Enrico Fermi 134, 36199 Vicenza (VI) (C.F. P.IVA: 02667520247), come gestore della vendita telematica, intesa come messa a disposizione/fornitura della relativa piattaforma per la raccolta delle offerte e per lo svolgimento dell’asta telematica, ed altresì come soggetto abilitato ad effettuare, almeno n. 60 giorni prima rispetto alla data di ciascun esperimento di vendita, pubblicità legale ex articolo 490

comma 2 c.p.c. sul seguente sito: www.fallcoaste.it ed ulteriore pubblicità commerciale sui seguenti siti: www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it, ed al contempo ha autorizzato la pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente agli elaborati peritali e a quelli integrativi, nel Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) ex articolo 216, comma V, C.C.I.I., a cura del Curatore, nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" presente nel portale del Ministero della Giustizia, accessibile all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>.

L'inserimento e la pubblicazione del presente avviso di vendita unitamente agli elaborati peritali e a quelli integrativi nei siti internet sopra richiamati: www.fallcoaste.it ed www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it, sarà effettuato a cura della Società ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l.

Allegati: sono parte integrante del presente avviso la Perizia di stima dei beni immobili a firma del Geometra Luciano Ferrini con studio in Montevarchi (AR) Via E. Rossi, 19 telefono: 055901828 email: lucianoferrini1959@gmail.com- PEC: luciano.ferrini@geopec.it, la Nota sui Confini, la Nota sulle opere di urbanizzazione e conseguente aggiornamento alla data dell'8 Ottobre 2025, la Nota Tecnica del 07.10.2024 sempre a firma del Geometra Luciano Ferrini con la relativa planimetria afferente il Lotto 12, la Nota sulle Servitù sempre a firma del Geometra Luciano Ferrini, la Nota sulle Convezioni Edilizie ed Atti unilaterali di Obbligo; e la Perizia di stima e quella integrativa sul segmento mobiliare a firma dell'IVG. Il presente avviso sarà notificato ai creditori iscritti e a tutti i creditori aventi diritto, nonché ai comproprietari del Lotto 31.

*

AVVERTENZE

Il Curatore della Liquidazione Giudiziale potrà sospendere, interrompere, revocare 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. 217, I comma c.c.i.i.¹. 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 l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale. Il presente avviso è sottoposto alla legge italiana e per ogni controversia ad esso attinente sarà competente in via esclusiva il Foro di Arezzo.

Arezzo, li 06.05.2026

Avv. Chiara Fabbroni

(f.to digitalmente)

¹ "Il Giudice Delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito".

Phao Jettam