

TRIBUNALE DI Arezzo

Avviso di vendita

Liquidazione Controllata

n° L.C.: **9-10-11-12-13/2024**

Giudice Delegato: **Dott. Federico Pani**

Curatori: **Rag. Simona Favilli e Dott. Salvatore Parisi**

I sottoscritti **Rag. Simona Favilli**, con studio in Arezzo, Via Martiri di Civitella n. 3 (Cod. Fisc. FVLSMN74S53A390T tel. e fax 0575-370107, mail simona.favilli@studiomilanini.com) e **Dott. Salvatore Parisi**, con studio in Bibbiena (Ar), Via Rosa Luxemburg n. 8 (Cod. Fisc. PRSSVT69A28G190L, tel. 347-7873074, mail parisi.s@aruba.it) pec lc9.2024arezzo@pec-gestorecrisi.it quali Liquidatori delle procedure n. 9-10-11-12-13/2024 L.G.

VISTI

- il decreto del Tribunale di Arezzo di apertura della procedura del 30.10.2024;
- i seguenti programmi di liquidazione: per L.C. 10/2024 approvato il 20.01.2024, per L.C. 11/2024 approvato il 02.01.2026, per L.C. 12/2024 approvato il 02.01.2024, per L.C. 13/2024 approvato il 02.01.2024;
- la perizia di stima in atti redatta a Febbraio 2026 dall'esperto Arch. Marco Magrini;

DISPONE

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

LOTTO UNO (Lotto 1-a in perizia): Diritto di piena ed intera proprietà dei seguenti beni immobili posti in Comune di Montevarchi con accesso dalla Via Campo dei Ferragalli per tramite della servitù di passo a carico dell'adiacente proprietà:

- Abitazione facente parte di più ampio fabbricato disposta su due livelli fuori; a piano terra si trova un ampio ingresso soggiorno, cucina, una camera da letto ed un bagno; è altresì presente un locale legittimato come cantina dove è stata installata una cucina che viene verosimilmente utilizzata per incontri organizzati nel portico posteriore dell'edificio. Al primo piano sono presenti due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. L'alloggio è corredato da un resede posto su tre lati; sul resede posteriore è presente un portico coperto da un'ampia terrazza che ha accesso da una delle camere del primo piano.

Lo stato di manutenzione è mediocre ancorché le finiture siano conseguenza dell'ultima ristrutturazione di circa 15 anni fa quando erano di fascia medio-alta. Ad oggi l'alloggio necessita di revisione degli impianti, di nuove tinteggiature e della levigatura del parquet del primo piano.

Sono visibili tracce di umidità di risalita a livello del piano terra e di condensa al primo livello.

L'accesso avviene, tramite il resede, dal piazzale aziendale sul quale prospettano anche gli annessi; l'edificio è posto a ridosso delle serre e della cabina elettrica.

L'edificio è collegato alla rete elettrica ed alla fognatura pubblica. Non è collegato all'acquedotto né alla rete del gas metano. L'impianto idraulico è alimentato da un pozzo artesiano, mentre la climatizzazione invernale è affidata ad un caminetto a legna che è collegato all'impianto di riscaldamento che è comunque dotato di caldaia alimentata a gasolio; il deposito è posto fuori terra in prossimità della cabina elettrica.

Dal punto di vista catastale non risultano difformità mentre dal punto di vista edilizio e urbanistico risultano difformità sanabili, come evidenziato in perizia.

- Serra, individuata S-02 in perizia, posta nell'ambito del corpo 1 con dimensioni di ml. 30.90 x 53.90 e caratteristiche di stabilità. L'altezza in gronda è di 2.60 metri mentre il colmo delle campate è alto 4,80 metri.

La struttura, organizzata su tre campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari e controventamenti. Le chiusure laterali e la copertura sono in materiale rigido trasparente. Le pareti laterali e la parte sommitale della copertura sono apribili con sistemi elettromeccanici. Sono presenti anche delle reti parasole sopra la copertura. I tre accessi, uno per campata, sono posti sul fronte est dell'edificio. All'interno sono presenti dei pancali per l'appoggio dei vasi o dei vassoi. La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento con generatori ad aria calda alimentati dalla centrale termica "CT2".

Lo stato di manutenzione è mediocre. La serra è identica alla S_03.

La rappresentazione catastale è conforme allo stato di fatto.

La serra fu autorizzata con concessione 173 del 23.09.1985, e anche rispetto ai titoli autorizzativi successivi, risulta conforme al titolo autorizzativo.

- Serra, individuata S-03 in perizia, posta nell'ambito del corpo 1 con dimensioni di ml. 30.90 x 53.90 e caratteristiche di stabilità. L'altezza in gronda è di 2.60 metri mentre il colmo delle campate è alto 4,80 metri.

La struttura, organizzata su tre campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari e controventamenti. Le chiusure laterali e la copertura sono in materiale rigido trasparente. Le pareti laterali e la parte sommitale della copertura sono apribili con sistemi elettromeccanici. Sono presenti anche delle reti parasole sopra la copertura. I tre accessi, uno per campata, sono posti sul fronte est dell'edificio. All'interno sono presenti dei pancali per l'appoggio dei vasi o dei vassoi. La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento con generatori ad aria calda alimentati dalla centrale termica "CT2".

Lo stato di manutenzione è mediocre. La serra è identica alla S_02.

Il resede è oggetto del diritto di passo a favore dell'ENEL che è proprietaria della cabina elettrica che costituisce una enclave del resede stesso.

La rappresentazione è conforme allo stato di fatto.

La serra fu autorizzata con concessione 173 del 23.09.1985, e anche rispetto ai titoli autorizzativi successivi, risulta conforme al titolo autorizzativo.

- Serra, individuata S-04 in perizia, posta nell'ambito del corpo 1 con dimensioni di ml. 29.96 x 51.35. L'altezza in gronda è di 2.10 metri mentre al centro della centina di copertura è alto 3,80 metri. La struttura, organizzata su tre campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari semicircolari e controventamenti. Le chiusure laterali e la copertura sono in film plastico trasparente. Il fronte principale ed il retro sono tamponati con pannelli di plastica rigidi. I teli laterali sono avvolti da un meccanismo elettrico. I tre accessi, uno per campata, sono posti sul fronte est dell'edificio. All'interno sono presenti dei pancali per l'appoggio dei vasi o dei vassoi.

La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento con generatori ad aria calda alimentati dalla centrale termica "CT2".

Lo stato di manutenzione è mediocre. Le dimensioni misurate sono inferiori di circa 80 mq rispetto alla particella del Catasto Terreni.

La serra è stata realizzata in vigore della LR 10/79 che al 2° comma dell'art. 7 indicava che non occorre il rilascio di titolo autorizzativo. Ne consegue che può essere considerata legittima, ad eccezione della porzione nord considerato che la distanza misurata tra i confini di proprietà materializzati sul terreno ed il fronte della serra è pari a mt. 2.20, inferiore ai 3 mt previsti dalla legge anzidetta.

- Serra, individuata S-05 in perizia, posta nell'ambito del corpo 1 con dimensioni di ml. 27.50 x 55.30. L'altezza in gronda è di 2.10 metri mentre al centro della centina di copertura è alto 4.00 metri. La struttura, organizzata su tre campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari semicircolari e controventamenti. Le chiusure laterali e la copertura sono in film plastico trasparente. Le testate sono tamponate con pannelli di plastica rigidi. I teli laterali sono avvolti da un meccanismo elettrico. L'accesso è posto sul fronte laterale orientato ad ovest. All'interno sono presenti dei pancali metallici per l'appoggio dei vasi o dei vassoi.

La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento con generatori ad aria calda alimentati dalla centrale termica "CT2".

L'impianto elettrico è stato vandalizzato con il taglio dei fili in corrispondenza del quadro.

Lo stato di manutenzione è mediocre. La rappresentazione è conforme allo stato di fatto.

La serra è stata realizzata in vigore della LR 10/79 che al 2° comma dell'art. 7 indicava che non occorre il rilascio di titolo autorizzativo. Ne consegue che può essere considerata legittima ad

eccezione della porzione est considerato che la distanza misurata tra i confini di proprietà materializzati sul terreno ed il fronte della serra è pari a mt. 2.20, inferiore ai 3 mt previsti dalla legge anzidetta.

- Centrale termica posta nell'ambito del corpo 3 che alimenta l'impianto di climatizzazione delle serre individuate in perizia quali S_02, S_03, S_04 ed S_05.

La struttura è realizzata in muratura di laterizio e la copertura in travetti e laterizio e sovrastante getto in cemento impermeabilizzato. All'interno del locale si trovano due caldaie, ognuna dotata di bruciatore alimentato a metano. La struttura è stata ampliata dopo l'originario impianto per realizzare un locale destinato a centrale elettrica e magazzino; il nuovo locale impegna parte del fronte principale e del fronte sinistro dell'edificio. La rappresentazione catastale non è conforme in quanto non è presente l'ampliamento destinato a magazzino ed a ricovero dei quadri elettrici che interessa la part. 1675 intestata sempre ai soggetti di cui sopra.

Il corpo centrale della centrale termica fu autorizzato con concessione n. 241 del 04.12.1985.

L'ampliamento è stato realizzato in assenza di titolo edilizio. Stante la specifica destinazione la volumetria in ampliamento può essere legittimata con un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014.

La centrale è un edificio a stretto servizio delle serre con la conseguenza che il suo valore deve essere ricompreso nel valore di stima delle serre, non possedendo valore proprio.

- Aree scoperte a corredo del comparto produttivo che sono funzionali all'utilizzo delle costruzioni in quanto sistemati all'uso deputato. In tal senso sono presenti corselli pavimentati in cemento nelle zone antistanti gli accessi delle serre, piuttosto che percorsi carrabili che giungono nella parte centrale dell'azienda dove si trovano i magazzini.

I terreni sono da valutare quali terreni agricoli con l'eccezione delle pertinenze dei fabbricati di abitazione e di quelle dei magazzini. Il sedime delle unità immobiliari che rappresentano le serre S_02 e S_03, è stato valutato tra i terreni agricoli

Il lotto risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi al Foglio 7 particella 513 subalterno 2** (Cat. A/3, consistenza 2 vani), **particella 1223** (Cat. A/2, consistenza vani 6,5), **particella 1676 subalterno 1** (Cat. D/10), **particella 1268** (Cat. C/2, consistenza mq. 29), **particella 1675 subalterno 1** (Cat. D/10) ed al **Catasto Terreni del Comune di Montevarchi al Foglio 7 particella 27** (orto, consistenza mq.1598), **particella 207** (bosco, consistenza mq. 130), **particella 1285** (serra, consistenza mq. 1619), **particella 1286** (serra, consistenza mq. 1523), **particella 1287** (serra, consistenza mq. 3).

Il lotto è corredato dal piazzale a comune con il lotto 5 (lotto 1-b in perizia) funzionale alla manovra dei mezzi ed anche per garantire l'esercizio della servitù passiva di passo a servizio di soggetti terzi.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma del suddetto Arch. Marco Magrini, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 341.100,00 (euro trecentoquarantunomilacent/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 3.000,00 (euro tremila/00)

LOTTO DUE: Diritto di piena ed intera proprietà di terreni posti nel Comune di Montevarchi a margine con il Comune di San Giovanni Valdarno, e adiacenti alla zona dell'Ospedale del Valdarno – Gruccia.

I terreni sono posti a poca distanza dall'area golenale del fiume Arno e sono protetti da un controargine che garantisce dall'esondazione del fiume stesso, benché siano soggetti a pericolosità idraulica considerato che sono depressi rispetto alle aree circostanti e potrebbero essere oggetto di allagamenti a causa dell'esondazione di corsi d'acqua minori.

La maggior parte dei terreni costituiscono un unico corpo pianeggiante che costeggia la strada di accesso all'ospedale che proviene da sud, ovvero dall'abitato di Montevarchi.

I terreni hanno accesso direttamente da detta strada, con un varco in corrispondenza della rotatoria ed un altro posto più a nord, in prossimità dell'edificio di proprietà di soggetti terzi.

Alcuni dei terreni sono classificati quale "orto" al Catasto Terreni, ancorché non vi siano strutture od altre emergenze che riconducano a tale utilizzo. All'epoca di tale classificazione, era in funzione un pozzo che consentiva di irrigare le coltivazioni; il pozzo è stato poi dismesso e le aree sono state destinate a vivaio per la produzione di alberi di natale. Allo stato attuale i terreni sono incolti con la presenza di un centinaio di alberi di natale.

Gli appezzamenti più piccoli, descritti dalle partt. 77, 155, 80, 157 sono posti nell'area golenale dell'Arno e ne costituiscono, in parte le sponde; i terreni sono attraversati da una pista ciclo-pedonale che costeggia il fiume, in prossimità della sponda.

Detti appezzamenti, come riferito dalla proprietà, sono stati utilizzati in passato quali orti amatoriali da parte di soggetti terzi e, in effetti, non hanno una vocazione agricola-produttiva che possa essere di interesse per un'azienda agricola.

Sui terreni sono ancor oggi presenti alcune strutture fatiscenti ed altri materiali (serra, capanne in legno, tubi per irrigare ecc.) che conducono all'utilizzo di orto amatoriale.

Detti materiali dovranno essere rimossi in quanto potrebbero essere qualificati come rifiuti.

I terreni sono oggetto di servitù passiva a favore dell'ENEL e delle FS per due elettrodotti ad alta tensione e sono anche attraversati da un elettrodotto a media tensione.

Le aree sono classificate a pericolosità idraulica elevata dal Piano Strutturale adottato. Le aree sono oggetto di servitù di elettrodotto in quanto sono interessate dall'attraversamento di due linee ad alta tensione e di una a media tensione.

L'attuale situazione edilizio-urbanistica esclude che le aree possano essere interessate da un'eventuale revisione di urbanizzazione.

Le aree sono poste fuori dal perimetro del territorio urbanizzato (art. 4 della LR 65/2014) e sono soggette a vincoli idraulici, servitù di elettrodotto e previsione di un corridoio infrastrutturale

Il lotto risulta censito al **Catasto Terreni del Comune di Montevarchi al Foglio 1 particella 606** (orto, consistenza mq. 9370), **particella 949** (Orto, consistenza mq. 18.994), **particella 77** (seminativo arborato, consistenza mq. 1140), **particella 80** (seminativo arborato, consistenza mq. 570), **particella 155** (bosco, consistenza mq.130), **particella 157** (bosco, consistenza mq. 70) e **particella 574** (seminativo arborato, consistenza mq. 13.948).

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma del suddetto Arch. Marco Magrini, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 1.000,00 (euro mille/00)

LOTTO TRE: Diritto di piena ed intera proprietà di abitazione posta in Comune di Montevarchi, zona di Levanella, Via 8 Marzo.

L'abitazione è un elemento di una schiera e si sviluppa su quattro livelli di cui uno seminterrato e gli altri tre fuori terra. A piano seminterrato trova posto il garage, un locale cantina-taverna ed un piccolo servizio; al piano rialzato si trovano l'ingresso-soggiorno, la cucina ed un servizio igienico; al primo piano ci sono tre camere ed un bagno, ed all'ultimo livello si trova la mansarda che è utilizzata come soffitta. Tutti i livelli sono collegati da scala interna. L'accesso avviene dal piccolo resede anteriore, prospiciente la strada pubblica; è altresì presente un resede posteriore accessibile dalla cucina del piano rialzato.

Le finiture sono di buona qualità, coeve con la realizzazione dell'edificio e ben mantenute, così come l'intero edificio.

L'abitazione è collegata all'acquedotto, alla fognatura, alla rete del gas metano, alla rete elettrica ed a quella telefonica

Il resede posto sul retro confina con un passaggio pedonale che doveva essere a comune dei due elementi della schiera; il passaggio pedonale collegava la zona nord e quella sud correndo sul retro dell'edificio. Tuttavia, il passaggio pedonale, acquisito come ente comune, è ancora intestato ai dante causa degli attuali proprietari a causa dei difetti di rappresentazione catastale, degli atti di trasferimento e/o delle trascrizioni. Dal punto di vista edilizio, urbanistico e catastale l'edificio è stato edificato in forza di concessione edilizia 123 del 05.07.1991 ed anche rispetto ai titoli autorizzativi successivi, sussistono difformità sanabili.

Il bene è nel possesso di uno dei due proprietari che lo utilizza quale abitazione propria e della

propria famiglia.

Il lotto risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi al Foglio 20 particella 674 subalterno 7** (Cat. A/2, consistenza 7,5 vani) e **particella 674 subalterno 8** (Cat. C/6, consistenza mq. 62).

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma del suddetto Arch. Marco Magrini, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 178.200,00 (euro centosettantottomiladuecento/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 1.000,00 (euro mille/00)

LOTTO QUATTRO: Diritto di piena ed intera proprietà di terreni sono posti nel Comune di Montevarchi a circa 1,5 km dall'abitato di Moncioni.

I terreni sono classificati in parte quale oliveta, in parte bosco ed in parte castagneto e sono esposti sul versante nord della collina, in zona poco assolata.

L'oliveta versa in uno stato di abbandono che si protrae da diversi anni, con una vegetazione spontanea che ha inglobato le piante di olivo. Nei terrazzamenti dell'oliveta sono installati alcune strutture prefabbricate metalliche, cioè un box in lamiera, un paio di tettoie ed una cisterna metallica che, secondo quanto riferito dal proprietario, erano attrezzature utilizzate per il ricovero ed il sostentamento di un cavallo di proprietà di soggetti terzi.

Le strutture sono inglobate nella vegetazione e debbono essere rimosse in quanto non compatibili con le norme edilizio-urbanistiche.

Il ripristino della produttività dell'oliveta è soggetto ad importanti opere di disboscamento da sottoporre alle procedure previste dalla Legge Regionale Forestale - LR 39/2000 – e del relativo Regolamento – 48R/2003 - per il ripristino dell'attività agricola.

Il lotto risulta censito al **Catasto Terreni del Comune di Montevarchi al Foglio 55 particella 14** (bosco, consistenza mq. 3.190), **particella 15** (uliveto, consistenza mq. 5.560) e **particella 16** (castagneto, consistenza mq. 11.180).

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma del suddetto Arch. Marco Magrini, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 7.020,00 (euro settemilaventi/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 1.000,00 (euro mille/00)

LOTTO CINQUE (Lotto 1-b in perizia): Diritto di piena ed intera proprietà dei seguenti beni immobili posti in Comune di Montevarchi con accesso dalla Via Campo dei Ferragalli per tramite della servitù di passo a carico dell'adiacente proprietà:

- Magazzino, posto nell'ambito del corpo 2, realizzato con una serie di interventi che ne hanno progressivamente incrementato la volumetria.

La parte nord, che prospetta direttamente sul piazzale aziendale, fu realizzata alla fine degli anni '60 del secolo scorso ed era originariamente destinata ad annesso agricolo; ad oggi ospita due garages che sono utilizzati come pertinenza delle abitazioni di cui al Lotto 1 e al Lotto 7 (lotto 1-d in perizia).

La parte sud, che consiste in un unico ampio locale, fu realizzata all'inizio degli anni 80, è controsoffittata con un solaio a lastre di cemento e coperta con una struttura leggera, verosimilmente in eternit. Durante i lavori di stima non è stato possibile analizzare il materiale di copertura e nemmeno verificarne lo stato di conservazione per motivi di accessibilità.

Il locale è destinato all'alloggiamento di macchinari per la preparazione delle vasche di semina.

Nella zona soprastante i garages è presente un sottotetto, accessibile con una scala a pioli, con altezze e funzioni proprie del sottotetto.

Sul retro sono state realizzate delle strutture in muratura coperte con un solaio in travetti e pignatte e manto in lastre di eternit; una parte della struttura è destinata all'alloggiamento dei quadri elettrici e delle pompe dei pozzi artesiani posti nelle vicinanze, mentre nell'altra è stato ricavato un WC.

I garage hanno accesso dal piazzale aziendale, mentre il magazzino ha accesso dal piazzale antistante la serra S_12 descritto al Catasto Terreni dalle part. 2216 e 2217.

Il pavimento è realizzato con un battuto di cemento, gli infissi sono in metallo e l'impianto elettrico è ridotto all'essenziale.

Dal punto di vista edilizio, urbanistico e catastale l'edificio è stato edificato in forza di licenza del 11.08.1966 prot. 12090 ed anche rispetto ai titoli autorizzativi successivi, sussistono difformità sanabili.

- Tettoia, posta nell'ambito del corpo 2, realizzata con struttura prefabbricata destinato al ricovero dei mezzi agricoli e dei materiali utilizzati nell'ambito dell'attività aziendale.

La struttura portante è realizzata in pilastri collegati da travi orizzontali e sormontati da una copertura a lastre leggera; sui fronti laterali e quello tergale sono installati pannelli prefabbricati dell'altezza di 2.00 metri. I pannelli sono sormontati da finestre metalliche che non erano previste nei titoli edilizi. Viene riferito, ancorché non sia stato possibile accertarlo direttamente in sede di stima, che le lastre di copertura non contengono amianto.

Il pavimento è realizzato con un battuto di cemento e l'impianto elettrico è ridotto all'essenziale

La rappresentazione catastale è conforme allo stato di fatto. Dal punto di vista edilizio-urbanistico l'edificio fu autorizzato con concessione n. 139 del 26.09.1984 e anche rispetto ai titoli autorizzativi successivi vi sono difformità sanabili.

- Invasamento piante, posto nell'ambito del corpo 2: trattasi di costruzione destinata al ricovero dei mezzi e dei materiali aziendali che prospetta sul piazzale centrale dell'azienda. La struttura portante

è realizzata in pilastri in cemento armato sormontati da travi anche in c.a. e da una copertura a lastre leggera; i tamponamenti sono anch'essi realizzati in pannelli di cemento e gli infissi sono realizzati in metallo e vetro, ad esclusione del portone di accesso che è completamente in metallo.

Viene riferito, ancorchè non sia stato possibile accertarlo direttamente in sede di stima, che le lastre di copertura non contengono amianto.

All'interno sono stati montati alcuni box che sono utilizzati quali uffici e spogliatoio.

Il pavimento è in battuto di cemento e l'impianto elettrico è ridotto all'essenziale.

La rappresentazione catastale non è conforme in quanto non è presente la serie di box destinati ad ufficio. Dal punto di vista edilizio-urbanistico l'edificio fu autorizzato con concessione n. 2 del 26.07.1989 e anche rispetto ai titoli autorizzativi successivi vi sono difformità sanabili.

È altresì presente una tettoia interposta tra il presente annesso, quello sopra descritto al punto 2, che dovrà essere smontata in quanto priva di titolo edilizio e difforme alla normativa sismica.

- Centrale termica posta nell'ambito del corpo 2. La centrale termica alimenta l'impianto di climatizzazione delle S_06, S_11 e S12. La struttura è realizzata in muratura di laterizio e la copertura in travetti e laterizio e sovrastante getto in cemento impermeabilizzato. All'interno del locale si trovano due caldaie, ognuna dotata di bruciatore alimentato a metano.

Al momento della perizia uno dei bruciatori era stato smontato a seguito del tentativo di alimentare l'impianto in maniera alternativa all'epoca dell'aumento del gas metano.

La rappresentazione catastale è conforme allo stato di fatto.

Il titolo edilizio che definisce lo stato legittimo è la concessione di condono n. 575 del 12.09.1991, peraltro estesa ad altri edifici.

La centrale è un edificio a stretto servizio delle serre con la conseguenza che il suo valore deve essere ricompreso nel valore di stima delle serre.

Non è nemmeno stimabile un riuso della volumetria considerato che viene espressamente definita "volume tecnico" nell'ambito della normativa regionale con la conseguenza di non poter essere trasformata in "quantità edificata" da riutilizzare.

Da ciò consegue che il manufatto non possiede valore proprio

- Serra, individuata S-06 in perizia, posta nell'ambito del corpo 2 con dimensioni di ml. 19.80 x 56.00. L'altezza in gronda è di 2.10 metri mentre al centro della centina di copertura è alto 3.80 metri. La struttura, organizzata su due campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari semicircolari e controventamenti. Le chiusure laterali, le testate e la copertura sono in film plastico trasparente. I teli laterali sono avvolti da un meccanismo elettrico.

Gli accessi, uno per campata, sono posti sul fronte est. Vasi e vassoi venivano appoggiati a terra.

La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di

riscaldamento a pavimento ad acqua calda alimentato dalla centrale termica “CT1”.

Lo stato di manutenzione è pessimo. La serra è identica per dimensioni alle serre S07-S08_S09.

La rappresentazione è conforme allo stato di fatto. La serra è stata realizzata in vigenza della LR 10/79 nel rispetto dei parametri di cui all’art. 7, 3° comma: ne consegue che può essere considerata legittima.

- Serra, individuata S-07 in perizia, posta nell’ambito del corpo 2 con dimensioni di ml. 19.80 x 56.00. L’altezza in gronda è di 2.10 metri mentre al centro della centina di copertura è alto 3.80 metri. La struttura, organizzata su due campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari semicircolari e controventamenti. Le chiusure laterali, le testate e la copertura sono in film plastico trasparente che in gran parte sono divelte o mancanti.

I teli laterali sono avvolti da un meccanismo elettrico. Gli accessi, uno per campata, sono posti sul fronte est. Vasi e vassoi venivano appoggiati a terra.

La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l’irrigazione e di impianto di riscaldamento ad aria calda costituito da un generatore alimentato a metano e posizionato a terra in posizione baricentrica.

Lo stato di manutenzione è pessimo. La serra è identica per dimensioni alle serre S06-S08_S09.

La rappresentazione è conforme allo stato di fatto. La serra è stata realizzata in vigenza della LR 10/79 nel rispetto dei parametri di cui all’art. 7, 3° comma: ne consegue che può essere considerata legittima.

- Serra, individuata S-08 in perizia, posta nell’ambito del corpo 2 con dimensioni di ml. 19.80 x 56.00. L’altezza in gronda è di 2.10 metri mentre al centro della centina di copertura è alto 3.80 metri. La struttura, organizzata su due campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari semicircolari e controventamenti. Le chiusure laterali, le testate e la copertura sono in film plastico trasparente che in gran parte sono divelte o mancanti. I teli laterali sono avvolti da un meccanismo elettrico. Gli accessi, uno per campata, sono posti sul fronte est. Vasi e vassoi venivano appoggiati a terra.

La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l’irrigazione e di impianto di riscaldamento ad aria calda costituito da un generatore alimentato a metano e posizionato a terra in posizione baricentrica.

Lo stato di manutenzione è pessimo. La serra è identica per dimensioni alle serre S06-S07_S09.

La rappresentazione è conforme allo stato di fatto. La serra è stata realizzata in vigenza della LR 10/79 nel rispetto dei parametri di cui all’art. 7, 3° comma: ne consegue che può essere considerata legittima.

- Serra, individuata S-09 in perizia, posta nell’ambito del corpo 2 con dimensioni di ml. 19.80 x

56.00. L'altezza in gronda è di 2.10 metri mentre al centro della centina di copertura è alto 3.80 metri. La struttura, organizzata su due campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari semicircolari e controventamenti. Le chiusure laterali, le testate e la copertura sono in film plastico trasparente che in gran parte sono divelte o mancanti.

I teli laterali sono avvolti da un meccanismo elettrico. Gli accessi, uno per campata, sono posti sul fronte est. Vasi e vassoi venivano appoggiati a terra.

La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento ad aria calda costituito da un generatore alimentato a metano e posizionato a terra in posizione baricentrica.

Lo stato di manutenzione è pessimo. La serra è identica per dimensioni alle serre S06-S07_S08.

La rappresentazione catastale è conforme allo stato di fatto. La serra è stata realizzata in vigenza della LR 10/79 nel rispetto dei parametri di cui all'art. 7, 3° comma: ne consegue che può essere considerata legittima.

- Serra, individuata S-10 in perizia, posta nell'ambito del corpo 2, con dimensioni di ml. 20.05 x 50.87. L'altezza in gronda è di 2.10 metri mentre al centro della centina di copertura è alto 3.80 metri. La struttura, organizzata su due campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari semicircolari e controventamenti. Le chiusure laterali e la copertura sono in film plastico trasparente mentre le testate sono in lastre di plastica rigida. Gran parte della copertura è divelta o mancante. I teli laterali sono avvolti da un meccanismo elettrico. Gli accessi, uno per campata, sono posti sul fronte est. Vasi e vassoi venivano appoggiati a terra.

La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento ad aria calda costituito da un generatore alimentato a metano e posizionato a terra in posizione baricentrica.

Lo stato di manutenzione è pessimo. Le dimensioni misurate sono inferiori di circa 220 mq rispetto alla particella del Catasto Terreni e le distanze dai confini indicate nella planimetria sono inferiori a quelle rilevate tra la serra ed i confini materializzati sul terreno.

La serra è stata realizzata in vigenza della LR 10/79 nel rispetto dei parametri di cui all'art. 7, 3° comma: ne consegue che può essere considerata legittima, anche se la serra è stata verosimilmente ridimensionata dopo l'impianto.

- Serra, individuata S-11 in perizia, posta nell'ambito del corpo 2 con dimensioni di ml. 10.00 x 67.90. L'altezza in gronda è di 2.00 metri mentre al centro della centina di copertura è alto 3.75 metri. La struttura, organizzata su un'unica campata, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari semicircolari e controventamenti. Le chiusure laterali, le testate e la copertura sono in film plastico trasparente. I teli laterali sono avvolti da un meccanismo elettrico.

L'accesso è posto sul fronte nord. Vasi e vassoi venivano appoggiati sui pancali posti all'interno della serra.

La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento con diffusori ad aria calda alimentati dalla centrale termica "CT1".

Lo stato di manutenzione è pessimo.

La rappresentazione è conforme allo stato di fatto. La serra è stata realizzata in vigore della LR 10/79 che al 2° comma dell'art. 7 indicava che non occorre il rilascio di titolo autorizzativo: ne consegue che può essere considerata legittima, ad eccezione dell'ultima porzione sul fronte sud considerato che la distanza misurata tra i confini di proprietà materializzati sul terreno ed il fronte della serra è pari a mt. 1.47, inferiore ai 3 mt previsti dalla legge anzidetta.

- Serra, individuata S-12 in perizia, posta nell'ambito del corpo 2 con dimensioni di ml. 27.00 x 108.50. L'altezza in gronda è di 2.10 metri mentre al centro della centina di copertura è alto 3.80 metri. La struttura, organizzata su tre campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari semicircolari e controventamenti. Le chiusure laterali e la copertura sono in film plastico trasparente. Le testate sono in lastre di plastica rigida. I teli laterali sono avvolti da un meccanismo elettrico. Gli accessi, uno per campata, sono posti sul fronte nord. Vasi e vassoi venivano appoggiati sui pancali posti all'interno della serra.

La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento con diffusori ad aria calda alimentati dalla centrale termica "CT1".

Lo stato di manutenzione è pessimo.

La rappresentazione è conforme allo stato di fatto. La serra è stata realizzata in vigore della LR 10/79 che al 2° comma dell'art. 7 indicava che non occorre il rilascio di titolo autorizzativo: ne consegue che può essere considerata legittima, ad eccezione della porzione sul fronte est considerato che la distanza misurata tra i confini di proprietà materializzati sul terreno ed il fronte della serra è variabile tra 1.80 e 2.03 mt, inferiore ai 3 mt previsti dalla legge anzidetta.

- Serra, individuata S-16 in perizia, posta nell'ambito del corpo 2 con dimensioni di ml. 9.20 x 20.60. L'altezza in gronda è di 3.20 metri mentre al centro della centina di copertura è alto 5.50 metri. La struttura, organizzata su una campata, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari semicircolari e controventamenti. Le chiusure laterali e la copertura sono in film plastico trasparente. La serra è pavimentata in battuto di cemento ed è prospiciente il piazzale aziendale.

La struttura viene utilizzata per la rimessa di macchine agricole e come magazzino.

Lo stato di manutenzione è buono.

All'interno sono depositati materiali che, per la loro natura, possono essere qualificati come rifiuti.

La serra non ha una rappresentazione propria né al Catasto Terreni né al Catasto Fabbicati ed è stata realizzata sul resede descritto al Catasto Fabbicati del Comune di Montevarchi Foglio 7 particella 511 subalterno 7 quale bene comune non censibile.

Pertanto, la rappresentazione catastale non è conforme allo stato di fatto.

La serra è stata realizzata in assenza di titolo autorizzativo.

L'attuale normativa regionale (art. 70 LR64/2015) richiede che le serre, ancorché temporanee, siano legittimate con il rilascio di un "permesso a costruire" che può essere richiesto dagli imprenditori agricoli. Ne consegue che, come evidenziato dal perito, le procedure di sanatoria, che richiedono la conformità all'attuale normativa, non siano compatibili con la procedura di Liquidazione Controllata. Tuttavia, la posizione baricentrica della struttura non depone nemmeno a favore dell'abbandono. Quindi per poter giungere ad un atto di alienazione occorra ricondurre l'impianto a struttura ombreggiante, le cui dimensioni sono compatibili rispetto all'estensione aziendale, con l'eliminazione della copertura impermeabile.

- Si precisa che le serre temporanee sono descritte al Catasto Terreni e sono rappresentate da una o più particelle che hanno la destinazione "serra".

Fa eccezione la serra individuata S_13 in perizia, censita al Catasto Terreni al Foglio 7 particella 1109, che non ha rappresentazione geometrica in planimetria ma è solo descritta al censuario.

La serra è posta nell'ambito del corpo 2 ed ha dimensioni di ml. 33.10 x 78.30. L'altezza in gronda è di 2.60 metri mentre al centro della centina di copertura è alto 4.76 metri. La struttura, organizzata su tre campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari semicircolari e controventamenti. Le chiusure laterali e la copertura sono in film plastico trasparente. Le testate sono in lastre di plastica rigida. Parte della copertura è divelta e mancante. I teli laterali sono avvolti da un meccanismo elettrico. Gli accessi, uno per campata, sono posti sul fronte nord. Vasi e vassoi venivano appoggiati a terra all'interno della serra. La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento costituito da 3 generatori ad aria calda alimentati a metano ed installati sul fronte nord sopra gli accessi.

Lo stato di manutenzione è pessimo.

La serra è stata realizzata in vigore della LR 10/79 che al 2° comma dell'art. 7 indicava che non occorre il rilascio di titolo autorizzativo. Ne consegue che può essere considerata legittima, ad eccezione della porzione sul fronte sud considerato che la distanza minima misurata tra il confine di proprietà materializzato sul terreno ed il fronte della serra è pari a 1.90 mt, inferiore ai 3 mt previsti dalla legge anzidetta.

- Nell'ambito del corpo 2 parte del resede degli edifici ricadenti sulla part. 511, è descritto come BCNC al Catasto Fabbicati e cioè è integrato nella stima dei fabbricati di cui il resede è pertinenza.

I terreni che compongono tale parte dell'azienda sono stati valutati attribuendo un valore unitario di 5 €/mq in quanto destinati a colture ortoflorovivaistiche.

Con le variazioni catastali è stato riposizionato il fronte nord della Serra 12 e l'area antistante è stata definita con due particelle autonome (Part. 2215 e 2217).

L'individuazione è funzionale a definire l'area che è destinata a piazzale e che è confusa con la zona del passo carraio; su tale area è verosimile che abbia acquisito diritti di passo la confinante azienda agricola, tenuto conto della mancanza di delimitazioni fisiche, della presenza di accessi carrabili sugli edifici dei confinanti e della costante manovra di mezzi che è stata riscontrata in occasione dei rilievi da parte del perito.

L'intero Lotto risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi al Foglio 7 particella 511 subalterno 2** (Cat. C/2, consistenza mq. 187), **particella 511 subalterno 3** (Cat. C/6, consistenza mq. 33), **particella 511 subalterno 4** (Cat. C/6, consistenza mq. 33), **particella 511 subalterno 5** (Cat. C/7, consistenza mq. 289), **particella 511 subalterno 6** (Cat. C/3, consistenza mq. 288), **particella 511 subalterno 7** (bene comune non censibile), **particella 1292** (Cat. C/2, consistenza mq. 24) ed al **Catasto Terreni del Comune di Montevarchi al Foglio 7 particella 1288** (serra, consistenza mq. 7), **particella 1289** (serra, consistenza mq. 40), **particella 1290** (serra, consistenza mq. 680), **particella 2213** (serra, consistenza mq. 2861), **particella 2214** (serra, consistenza mq. 19), **particella 2215** (serra, consistenza mq. 24), **particella 2216** (seminativo arborato, consistenza mq. 1.115), **particella 2217** (seminativo arborato, consistenza mq. 348), **particella 1109** (serra e sem.arb., consistenza mq. 2605+3105), **Particella 1293** (serra, consistenza mq. 1103), **particella 1294** (serra, consistenza mq. 1.103), **particella 1295** (serra, consistenza mq. 1.240), **particella 1296** (serra, consistenza mq. 1.063) e **particella 1297** (serra, consistenza mq. 1.096).

Il lotto è corredato dal piazzale a comune con il lotto 1 (lotto 1-a in perizia) funzionale alla manovra dei mezzi ed anche per garantire l'esercizio della servitù passiva di passo a servizio di soggetti terzi. Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma del suddetto Arch. Marco Magrini, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 378.900,00 (euro trecentosettantottomilanovecentomila/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 3.000,00 (euro tremila/00)

LOTTO SEI (Lotto 1-c in perizia): Diritto di piena ed intera proprietà in parte e in parte di 1/3 dei seguenti beni immobili posti in Comune di Montevarchi con accesso dalla Via Campo del Ferragalli:

- Abitazione ed accessori. Il fabbricato è composto da due alloggi che occupano il primo piano dell'edificio, mentre a piano terra sono posti i locali accessori.

L'accesso avviene dal portico che affaccia sul resede di pertinenza dell'annesso C_01 (part. 185), mentre l'accesso al garage avviene da un'area che costituisce il resede delle serre individuate S_01, S_14 e S_15 (part. 356).

Il resede catastale dell'edificio è limitato al fronte della strada pubblica, sul fronte nord ed est è limitato ad un marciapiede perimetrale e sul fronte sud l'edificio è posto sul confine dello stradello a comune.

A piano terra trova il portico di ingresso, dal quale si accede alla scala che conduce al primo piano, un ampio garage, le centrali termiche, una lavanderia, un soggiorno che, verosimilmente viene usato saltuariamente ed un servizio igienico che ha accesso dal portico esterno.

Al primo piano si trovano i due appartamenti che hanno accesso dal medesimo pianerottolo.

Il primo alloggio è composto da una sala da pranzo con angolo cottura, da un soggiorno, due camere, un ripostiglio ed un bagno; l'appartamento ha finiture recenti ed è utilizzato dal figlio di uno dei proprietari quale abitazione.

Il secondo appartamento è composto da cucina, soggiorno, tre camere ed un bagno. Entrambe le zone giorno si affacciano su di un ampio terrazzo posto verso ovest che costituisce la copertura di un portico giustapposto alla facciata opposta a quella dove si trova il portico di ingresso.

È altresì presente una mansarda che costituisce la prosecuzione del vano scala, e che è priva di divisori.

Le due centrali termiche poste a piano terra servono entrambi gli appartamenti; una è alimentata a gasolio e l'altra a residuo vegetale (pellet o nocciolino). Il deposito del gasolio è posto all'esterno dell'edificio sulla part. 356.

L'edificio è collegato alla rete fognaria alla rete elettrica e telefonica. L'approvvigionamento idrico è garantito da pozzi artesiani. Le finiture degli alloggi sono state verosimilmente rinnovate al momento della stipula dell'atto di assegnazione delle abitazioni (2005); il primo alloggio ha subito opere di manutenzione in epoca più recente. Il secondo alloggio presenta problemi di condensa sulle pareti esposte a nord, verosimilmente dovute ai ridotti spessori delle murature esterne ed alla mancanza di coibentazione.

La rappresentazione catastale è conforme allo stato di fatto, ad eccezione dell'abbattimento del divisorio tra la sala da pranzo ed il cucinotto del primo alloggio.

L'impianto dell'edificio è antecedente alla metà del XIX secolo, in quanto compare nelle mappe del Catasto Leopoldino e con la licenza edilizia n. 4289 del 08.10.1973 fu autorizzata la ristrutturazione dell'edificio: anche in base ai titoli autorizzativi successivi la costruzione è conforme allo stato legittimo, ad eccezione delle suddette difformità.

- Annesso e rimessa. Il fabbricato è costituito da un annesso agricolo il cui impianto originario

risale almeno al XIX secolo in quanto compare nelle carte del Catasto Leopoldino. L'edificio è stato poi trasformato ed ampliato con una serie di interventi recenti, realizzati con materiali eterogenei, fino ad arrivare alla consistenza attuale. A piano terra è presente una cucina di servizio che, verosimilmente, veniva utilizzata dal personale dell'azienda agricola; gli altri locali sono destinati a magazzini e sono stati aggregati al nucleo originario.

Il primo piano è servito da una scala esterna in metallo che sbarca sul terrazzino di accesso; tutto il piano è destinato a magazzino.

Lo stato di manutenzione è mediocre, specialmente nelle parti aggiunte che presentano fessurazioni alle strutture verticali nonché con problemi di stabilità alla scala che conduce al primo piano.

La rappresentazione catastale è conforme allo stato di fatto.

L'impianto dell'edificio è antecedente alla metà del XIX secolo, in quanto compare nelle mappe del Catasto Leopoldino: con la concessione n. 575 del 12.09.1991, furono sanati gli ampliamenti dell'annesso che, *ictu oculi*, erano successivi all'originario impianto e vennero dichiarati come realizzati nel 1974. La costruzione è conforme allo stato legittimo.

- Serra, individuata S-01 in perizia, posta nell'ambito del corpo 3 con dimensioni di ml. 13.50 x 48.50 ed ha caratteristiche di stabilità. L'altezza in gronda è di 2.50 metri mentre il colmo delle campate è alto 4,05 metri. La struttura, organizzata su due campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari e controventamenti. Le chiusure laterali e la copertura sono in materiale plastico rigido.

La struttura verticale è ancorata sui muretti perimetrali in calcestruzzo che hanno un'altezza di circa 50 cm e che possiedono, verosimilmente, una sottostante fondazione considerata l'assenza di lesioni strutturali o di evidenti assestamenti.

Le pareti laterali e la parte sommitale della copertura sono apribili con sistemi elettromeccanici.

I due accessi sono posti sul fronte laterale dell'edificio e prospettano verso sud.

All'interno sono presenti dei pancali in cemento per l'appoggio dei vasi o dei vassoi.

La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento con generatori ad aria calda, nonché di un sistema di ventilazione ed umidificazione per il periodo estivo. Lo stato di manutenzione è mediocre.

La rappresentazione del Catasto Fabbricati è conforme.

La rappresentazione al Catasto Terreni presenta una differenza di circa 145 mq con quella del Catasto Fabbricati e con il rilievo, in quanto la serra deborda sulla part. 356 che possiede la medesima intestazione della part. 1656.

Per la serra fu richiesto titolo edilizio con istanza presentata il 13.11.1973. Al termine dell'istruttoria il Comune chiese che fosse prodotto impegno registrato e trascritto per la rimozione.

La documentazione non fu mai prodotta ed il Comune non rilasciò nessun titolo. Poiché la serra è di tipo permanente ne consegue che è priva di titolo autorizzativo e non è legittima. Non sono preventivabili sanatorie in quanto la serra non rispetta le distanze minime dai confini richieste dalle norme regionali.

- Serra, individuata S-14 in perizia, posta nell'ambito del corpo 3 con dimensioni di ml. 16.30 x 81.90. L'altezza in gronda è di 2.00 metri mentre al centro della centina di copertura è alto 4.15 metri. La struttura, organizzata su due campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari semicircolari e controventamenti. Le chiusure laterali e la copertura sono in film plastico trasparente. Le testate sono in lastre di plastica rigida. I teli laterali sono avvolti da un meccanismo elettrico. Gli accessi, uno per campata, sono posti sul fronte sud. Vasi e vassoi venivano appoggiati a terra all'interno della serra.

La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento costituito da 2 generatori ad aria calda alimentati a metano ed installati sul fronte sud sopra gli accessi. Lo stato di manutenzione è pessimo.

La rappresentazione al Catasto Terreni non coincide con la sagoma planimetrica della serra, verosimilmente a causa di un ridimensionamento avvenuto nel tempo; la differenza di superficie è dell'ordine di 500 mq.

La serra è stata realizzata in vigore della LR 10/79 che al 2° comma dell'art. 7 indicava che non occorre il rilascio di titolo autorizzativo. Ne consegue che può essere considerata legittima, ad eccezione della porzione sul fronte ovest considerato che la distanza minima misurata tra il confine di proprietà materializzato sul terreno ed il fronte della serra è pari a 0.80 mt, inferiore ai 3 mt previsti dalla legge anzidetta.

- Serra, individuata S-15 in perizia, posta nell'ambito del corpo 3 con dimensioni di ml. 18.00 x 60.00. L'altezza in gronda è di 3.00 metri mentre al centro della centina di copertura è alto 4.75 metri. La struttura, organizzata su due campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari semicircolari e controventamenti. Le chiusure laterali e la copertura sono in film plastico trasparente. Le testate sono in lastre di plastica rigida. I teli laterali sono avvolti da un meccanismo elettrico. Gli accessi, uno per campata, sono posti sul fronte sud. Vasi e vassoi venivano appoggiati a terra all'interno della serra.

La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento costituito da 2 generatori ad aria calda alimentati a metano ed installati sul fronte sud sopra gli accessi. Lo stato di manutenzione è pessimo.

La serra è realizzata per metà sul terreno riconducibile ai soggetti coinvolti nella procedura e per metà sui terreni detenuti in affitto.

Ne consegue che una volta che fosse risolto il contratto di affitto la serra dovrà essere smontata, mentre la parte sui terreni in proprietà non sarà alle distanze dai confini previste né dalla LR 10/79, verosimilmente vigente al momento dell'installazione, né dell'art. 2 del regolamento regionale approvato con il DPGR 63 del 23.08.2016.

- Volume tecnico destinato al ricovero del sistema di pompaggio di un pozzo artesiano (part. 356 Catasto Terreni). La struttura è stata realizzata in muratura di forati di laterizio e la copertura inclinata con travetti e laterizi. La rappresentazione catastale non è conforme in quanto dovrebbe essere descritto al Catasto Fabbricati in relazione alle sue dimensioni planivolumetriche, previo aggiornamento della mappa catastale. Il volume è privo di titolo edilizio. Il volume tecnico è un edificio a stretto servizio delle serre e dell'abitazione con la conseguenza che il suo valore deve essere ricompreso nel valore di stima delle serre, non possedendo valore proprio.

L'intero Lotto risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi al Foglio 7 particella 185 subalterno 1** (Cat. C/2, consistenza mq. 115), **particella 1656 subalterno 2** (Cat. D/10), **particella 1226 subalterno 3** (Cat. C/6, consistenza mq. 55), **particella 1226 subalterno 4** (Cat. C/6, consistenza mq. 41), **particella 1226 subalterno 7** (Cat. A/3, consistenza vani 7), **particella 1226 subalterno 8** (Cat. A/3, consistenza vani 7) e al **Catasto Terreni del Comune di Montevarchi al Foglio 7 particella 206** (seminativo arborato, consistenza mq. 4.558), **particella 208** (bosco, consistenza mq. 45), **particella 356** (orto, consistenza mq. 1.078), **particella 1313** (serra, consistenza mq. 1368), **particella 1314** (serra, consistenza mq. 174), **particella 1316** (serra, consistenza mq. 469), **particella 1317** (serra, consistenza mq. 90), e per la quota di 1/3 **particella 549** (orto, consistenza mq. 135), **particella 555** (orto, consistenza mq. 270) e **particella 556** (orto, consistenza mq. 140).

L'accesso dalla Via Campo del Ferragalli avviene utilizzando uno stradello privato costituito dalle partt. 549, 555, 556, detenute per la quota di 1/3 di proprietà; l'altra quota di proprietà è riconducibile ai soggetti che hanno concesso in affitto i terreni adiacenti. Dette aree dovranno essere mantenute libere e destinate a strada di accesso.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma del suddetto Arch. Marco Magrini, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 430.200,00 (euro quattrocentotrentamila/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 4.000,00 (euro quattromila/00)

LOTTO SETTE (Lotto 1-d in perizia): Diritto di piena ed intera proprietà di abitazione ed accessori posta in Comune di Montevarchi con accesso dalla Via Campo dei Ferragalli per tramite della servitù di passo a carico dell'adiacente proprietà.

L'abitazione è disposta su due livelli fuori; a piano terra si trova un ingresso, il soggiorno, un wc ed

un ripostiglio; al primo piano si trovano la cucina, un altro soggiorno, due camere da letto ed un bagno. L'alloggio è corredato da un resede posto su tre lati; sul resede posteriore è presente un portico coperto da un'ampia terrazza che ha accesso dalla cucina e da una delle camere.

Lo stato di manutenzione è buono e le finiture sono state verosimilmente rinnovate all'epoca della divisione delle abitazioni, cioè nel 2005.

L'accesso avviene, tramite il resede, dal piazzale aziendale sul quale prospettano anche gli annessi; l'edificio è posto a ridosso delle serre e della cabina elettrica.

Si evidenzia che dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore dell'abitazione, costituente il lotto, sulle particelle 1229, 2218 e 2220. Sulle aree anzidette sarà inoltre costituita idonea servitù per gli allacciamenti ai sottoservizi. Al momento della cessione dovranno essere risolte tutte le servitù di allacciamento agli impianti aziendali, ad eccezione di eventuali allacciamenti che dovessero conferire nella pubblica fognatura.

La rappresentazione catastale è conforme allo stato di fatto.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico risultano difformità sanabili, come evidenziato in perizia.

Il Lotto risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi al Foglio 7 particella 513 subalterno 1** (Cat. A/3, consistenza vani 8) e **particella 1224** (Cat. F/1, consistenza mq. 240).

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma del suddetto Arch. Marco Magrini, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 128.700,00 (euro centoventottomilasettecento/20)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 1.000,00 (euro mille/00)

Si precisa che il piazzale a comune individuato in perizia al punto 7.3, che dovrebbe essere assegnato in comproprietà agli acquirenti del lotto 1 (lotto 1-a in perizia) e lotto 5 (lotto 1-b in perizia) è rappresentato al Catasto Terreni di Montevarchi al Foglio 7 particella 2211 (Relitto EU consistenza mq. 142), particella 2212 (Relitto EU, consistenza mq. 218), particella 2218 (seminativo arborato, consistenza mq. 69), particella 2219 (passo, consistenza mq. 214) e particella 2220 (passo, consistenza mq. 46) al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi al Foglio 7 particella 1229 (F/1, consistenza mq. 60) e particella 511 subalterno 8 (bene comune non censibile)

Le particelle 2219 e 2220, originate dal frazionamento della part. 512, non sono intestate in quanto furono definite come "passo" a favore delle particelle 227,510,511 e 513.

Parte delle aree, e più precisamente le particelle 1229, 2218 e 2220 saranno gravate da servitù di passo e da servitù di sottoservizi a favore del Lotto 7 (Lotto 1-d in perizia).

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma del suddetto Arch. Marco Magrini, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

FISSA

Per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti la data del **16 dicembre 2026 ore 11:00** presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo e Siena (d'ora in avanti IVG) ubicati **in Arezzo, Via G. Ferraris n. 128** (tel. 0577 318111, fax 0577 318120, pec ivg.ar.si@pecgiustiziaivg.it)

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

1) Le offerte di acquisto, corredate di **marca da bollo da 16,00 euro**, redatte in unico originale ed in lingua italiana, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Liquidatore **Rag. Simona Favilli**, con studio in Arezzo, Via Martiri di Civitella n. 3 mail, **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data per l'esame delle offerte**, previo appuntamento da richiedere e confermare in ogni caso tramite mail all'indirizzo simona.favilli@studiomilanini.com;

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

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

a - le generalità di chi presenta la busta stessa, che potrà anche essere persona diversa dall'offerente;

b - il riferimento della procedura (Tribunale di Arezzo – n. 9-10-11-12-13/2024 LC);

c - il nome dei Liquidatori (Rag. Simona Favilli e Dott. Salvatore Parisi);

d - la data di esame delle offerte;

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

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

a - l'indicazione del numero della procedura e dello specifico lotto per cui viene fatta l'offerta;

b - il cognome, il nome, la data ed il luogo di nascita, il codice fiscale, la residenza anagrafica, lo stato civile ed un recapito telefonico del soggetto al quale andrà intestato il bene (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui il quale sottoscrive l'offerta).

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

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

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

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

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

d - l'indicazione del prezzo offerto;

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

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

g - copia di documento d'identità in corso di validità dell'offerente persona fisica o dell'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese;

h - assegno circolare non trasferibile (cui è equiparato il vaglia postale non trasferibile, riconoscibile per il colore rosa) intestato come segue: **“Tribunale di Arezzo – n. 9-10-11-12-13/2024 L.C.”**, di ammontare pari ad almeno il **10% del prezzo offerto** e ciò a titolo di cauzione;

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

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

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

Si precisa che, in caso di offerta congiunta sottoscritta da più soggetti, la stessa dovrà contenere la precisa indicazione della misura delle quote dei diritti che ciascun offerente intende acquistare e gli stessi dovranno essere tutti presenti il giorno della vendita: qualora questo non fosse possibile dovrà essere presentata procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che partecipa alla vendita ed effettua i rilanci.

Modalità di presentazione dell'offerta in via telematica

Formazione e trasmissione dell'offerta.

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

L'offerta potrà venire formulata personalmente dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica (od ente), ovvero da avvocato previamente munito di procura notarile speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art.579 c.p.c., tramite modulo Ministeriale del Portale delle Vendite Pubbliche al quale verrete reindirizzati dal sito Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>, previo collegamento ed accesso gratuito al sito, selezionando il lotto di interesse, cliccando sul comando *"Iscriviti alla vendita"*, e versando dopo la compilazione dell'offerta sia la cauzione, sia l'imposta di bollo.

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

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

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

Si avvisa, altresì, che il bonifico della cauzione dovrà venire effettuato con anticipo sufficiente a consentire che entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte (ossia entro le ore 12:00 del giorno precedente l'esperimento) il medesimo bonifico risulti accreditato sul conto corrente della procedura; in difetto dell'accredito nei termini ora precisati, la relativa offerta verrà dichiarata inammissibile.

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

Contenuto dell'offerta e relativi allegati

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

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile (in caso di coniugio con indicazione anche del relativo regime patrimoniale), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere

sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante ed indicare espressamente la denominazione, l'indirizzo della sede legale, il codice fiscale/partita IVA, i dati anagrafici del predetto legale rappresentante;

- il riferimento della procedura (Tribunale di Arezzo – n. 9-10-11-12-13/2024 L.C.);
- i dati identificativi delle porzioni immobiliari (e dell'eventuale lotto);
- l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello del prezzo base d'asta siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché **non superiore a giorni centoventi** dalla data dell'aggiudicazione provvisoria;
- l'espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
- l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- l'eventuale indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali connessi all'acquisto;
- la data, l'orario ed il numero di CRO (ovvero del TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente della procedura sul quale è stata accreditata la cauzione;
- l'indirizzo di posta elettronica per ricevere le comunicazioni durante lo svolgimento dell'esperimento di vendita;
- attestazione del pagamento dell'imposta di bollo in misura di euro 16,00, effettuato in via telematica per il tramite del sito Internet pst.giustizia.it;

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

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

- copia della contabile del bonifico bancario effettuato sul conto della procedura

IBAN IT59Q0885114102000000237636

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

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

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

Per tutto quanto non espressamente disciplinato in relazione alle modalità di compilazione dell'offerta telematica, si rinvia ai manuali operativi e ai video tutorial disponibili sul Portale delle Vendite Pubbliche, accessibile al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, da osservarsi in modo rigoroso.

Si precisa che la compilazione dell'offerta telematica deve avvenire esclusivamente mediante l'utilizzo della piattaforma ministeriale sopra indicata, alla quale né la Liquidazione né il Gestore della vendita possono accedere, né possono fornire assistenza diretta.

Svolgimento delle operazioni di vendita

Nel luogo, nel giorno ed all'ora indicate in premessa i sottoscritti Liquidatori, prima di ogni altro adempimento, si collegheranno al sito della vendita facendo uso delle credenziali che gli saranno state previamente comunicate dal gestore della vendita.

Una volta collegatosi al sito della vendita i Liquidatori procederanno alla compilazione dei campi indicati dal sistema, nell'ordine ivi indicato.

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

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

Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dai sottoscritti Liquidatori sulla scorta del *file* in formato .doc che verrà generato dal sito della vendita al termine delle operazioni e che, una volta chiuso, verrà salvato in formato .pdf a cura degli stessi Liquidatori per il deposito in PCT.

Si avvisa che in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia, ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore, il quale a sua volta ne darà comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso, le offerte dovranno essere effettuate necessariamente e soltanto in modalità cartacea; ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del

dominio Giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di PEC del mittente. In questo caso, tuttavia, l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio della precitata ricevuta.

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

Si avvisa, da ultimo, che ove risultasse comunque impossibile svolgere la vendita, i sottoscritti Liquidatori ne daranno immediata comunicazione agli offerenti e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

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

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

Ai sensi dell'art. 217 CCII, il Giudice Delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori (laddove costituito) o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori (laddove costituito), potrà sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'art. 216, co. 9, CCII, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore rispetto a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Pagamento del saldo prezzo e conclusione del contratto di compravendita

L'aggiudicatario dovrà farsi carico di tutti gli oneri, imposte, tasse, IVA, APE se necessario e spese comunque connessi all'aggiudicazione, spese notarili incluse.

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

Resta fermo alla data di provvisoria aggiudicazione il decorso del termine (120 giorni) per il pagamento del saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, nonché delle spese e degli oneri aggiuntivi, che verranno prontamente comunicati dai Liquidatori, fra i quali è compreso il compenso per le attività ausiliarie di assistenza alla liquidazione, da calcolarsi in percentuale sul prezzo di vendita nella misura del **3,5%** oltre IVA di legge.

Il pagamento dovrà avvenire entro il termine stabilito mediante uno o più assegni circolari non trasferibili da consegnare ai Liquidatori oppure tramite bonifico bancario sul c/c della procedura, secondo le modalità che i Liquidatori stessi andranno ad indicare.

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

Il trasferimento dell'immobile aggiudicato è subordinato al tempestivo ed integrale pagamento del prezzo delle spese accessorie e del compenso per le attività ausiliarie di assistenza alla liquidazione.

In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, verrà dichiarata la sua decadenza e la cauzione versata sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

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

I Liquidatori faranno istanza al Giudice Delegato affinché proceda, ai sensi dell'art. 275 c.2 CCII., alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di aggiudicazione.

Condizioni di carattere generale

L'offerta regolarmente depositata è irrevocabile.

La vendita è a corpo e non a misura.

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

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

La descrizione e lo stato dell'immobile è attualizzato alla data della perizia.

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

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

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente bando di vendita verrà reso pubblico a cura dell'IVG, mediante i seguenti adempimenti:

inserimento dell'avviso e della relazione di stima su portali internet e newsletter appositamente dedicati. Lo stesso IVG provvederà alla pubblicazione del presente avviso di vendita sul PVP.

VISITA DELL'IMMOBILE

Eventuali richieste di visita degli immobili finalizzate alla valutazione dell'acquisto potranno essere inoltrate all'IVG tramite il sito internet www.giustiziaivg.it (cliccando sul tasto "prenota visita" nella scheda dell'immobile di riferimento) oppure per il tramite del PVP nella scheda dedicata. Il medesimo istituto provvederà gratuitamente all'accompagnamento del richiedente sul posto.

Arezzo, lì 10/09/2026

I LIQUIDATORI

Rag. Simona Favilli



Dott. Salvatore Parisi,

