

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 47/2025
TEC SNC di Massimo Giuliattini e Francesco Franchini

Giudice Delegato: Dott. Federico Pani

Curatore: Dott.ssa Chiara Gilardoni

Custode Giudiziario: Dott.ssa Chiara Gilardoni

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
PRIMO ESPERIMENTO

La Dott.ssa Chiara Gilardoni, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed esperti contabili di Arezzo con Studio in Arezzo, Via F.lli Lumiere 19, nella sua qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale rubricata al n. 47/2025 del Ruolo Liquidazioni Giudiziali del Tribunale di Arezzo **e Professionista Delegato alle operazioni di vendita con decreto del Giudice Delegato del 01.07.2026** (referente della Procedura);

AVVISA CHE

il giorno **15 dicembre 2026 alle ore 09.00**, presso la Sala Aste del Tribunale di Arezzo, aula n. 0.07, posta al piano terreno dello stabile, sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino civico n. 1 nonché tramite il Portale del Gestore della vendita ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l. tramite il suo portale www.fallcoaste.it, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA

dei beni di seguito descritti.

LOTTO 1

Valore d'asta euro 292.000,00 (duecentonovantaduemila/00)

Offerta minima euro 219.000,00 (duecentodiciannovemila/00)

In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.* eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 5.000,00 (cinquemila/00)

*

Diritto di piena proprietà 1/1 di immobile commerciale/produttivo, in parte locato, ubicato al piano terra di un complesso di maggior consistenza, sito in Via Molinara 34/24-26, Ponte a Chiani (AR), costituito da laboratorio/rimessa, due uffici, spogliatoio con servizi igienici e due magazzini. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati di Arezzo, Sez. B, Fg. 28, Part. 290: sub. 17 (C/2, cl. 7, 455 m², rendita € 1.292,43) e sub. 21 (F/1, 393 m²), oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sul sub. 23, bene comune non censibile (zona di accesso).

Si precisa che la vendita si estende a tutti gli accessori e pertinenze come previste dal titolo o per legge.

L'area è ben collegata al raccordo autostradale A1 (distanza dal casello e dal centro città di circa 5 km, fermate TPL a 700-800 m) ed è dotata delle opere di urbanizzazione primaria.

L'unità principale è costituita da un laboratorio a corredo del quale è posto un resede con accesso carrabile dalla strada ed estensione sul lato sinistro e tergale.

Le aperture esterne sono disposte su tutti i fronti del laboratorio e sono funzionali all'utilizzo a cui è deputata l'unità immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'immobile in vendita è posto nella porzione nord di un complesso di tre corpi di fabbrica uniti da rampa carrabile destinati a laboratorio, magazzino e/o attività commerciale.

Il fabbricato presenta struttura prefabbricata in cemento armato (pilastri, travi e solai a lastra su plinti collegati da cordoli), tamponature in lastre di cemento da 20 cm e copertura in doppia lastra di fibrocemento coibentata.

Le tramezzature sono state realizzate con pareti in cartongesso. Il pavimento del laboratorio è in battuto di cemento, mentre quelli degli uffici e degli spogliatoi sono in monocottura.

Gli uffici e gli spogliatoi sono controsoffittati.

Si segnala, inoltre, che la parte posteriore del laboratorio risulta compartimentata mediante parete in cartongesso, con conseguente annessione di una porzione all'unità immobiliare adiacente tramite apertura di un varco nel tramezzo originario (con relativo sezionamento dell'impianto elettrico) e con realizzazione di un ulteriore magazzino in cartongesso.

La parte anteriore del resede è asfaltata, è dotata di un cancello carrabile elettrico; sul fronte è presente un alloggiamento per i contatori che occupa parzialmente il resede. La parte laterale e quella posteriore sono inghiaiate. Le recinzioni sono realizzate con muretto sormontato da ringhiera zincata. Il cancello carrabile è posto a filo strada e la recinzione con l'unità adiacente è stata proseguita suddividendo la zona di ingresso.

La parte laterale del resede è sormontata dalla rampa carrabile che serve il piano superiore.

IMPIANTI

L'unità edilizia è priva di impianto di climatizzazione, fatta eccezione per due split che servono i due uffici anteriori.

L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler installato nella zona dei servizi igienici.

All'interno dell'unità edilizia sono presenti alcuni cavedi contenenti impianti ascendenti e discendenti.

La divisione della parte posteriore del locale laboratorio e l'annessione all'adiacente unità immobiliare ha comportato il sezionamento dell'impianto elettrico.

Il laboratorio è collegato all'acquedotto, alla fognatura comunale, alla rete elettrica e telefonica. Per ulteriori informazioni si rimanda alla perizia di stima.

ONERI CONDOMINIALI

Riferisce il Perito stimatore che, dalle informazioni assunte, non esistono vincoli di natura condominiale.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il 06.09.2006 la società in Procedura, che utilizzava in forza di contratto di leasing la porzione del complesso edilizio, all'epoca priva di certificazione di agibilità, presentò la pratica n. 3300/2006 relativa a un "Permesso di costruire in sanatoria". Lo stimatore dà atto che nel fascicolo della pratica non è presente alcuna nota istruttoria degli uffici comunali e che, pertanto, l'esito della stessa non risulta documentato. Rileva tuttavia che, pur a fronte di una domanda di sanatoria, che di per sé presuppone la realizzazione di opere prive di titolo, il Comune non ha avviato alcun procedimento sanzionatorio. A parere del perito stimatore, l'unità immobiliare può ritenersi legittimata nella rappresentazione dello "stato modificato" allegato alla pratica 3300/2006, in forza dei titoli edilizi e paesaggistici ottenuti in precedenza.

Il collaudo strutturale per l'unità immobiliare oggetto di relazione fu depositato al Genio Civile il 29.03.2005. Il 18.10.2006 fu depositata in Comune la certificazione di agibilità, corredata dalle certificazioni di conformità degli impianti (elettrico e idrico-sanitario).

Gli immobili non risultano conformi allo stato legittimo per i seguenti aspetti:

- la suddivisione del laboratorio, in parte annesso all'unità immobiliare adiacente, di proprietà di terzi;
- la realizzazione dell'ultimo locale, destinato a magazzino;
- la variazione della recinzione in corrispondenza dell'accesso carrabile, tenuto conto della presenza del vincolo paesaggistico.

Le variazioni prospettiche descritte nel fascicolo 3300/2006 sono da considerarsi legittime nei

limiti di quanto sopra indicato, dal momento che il Comune di Arezzo, pur non avendo concluso formalmente l'iter istruttorio, ha acquisito agli atti la relazione di chiarimenti del progettista e la conseguente certificazione di agibilità. Proprio quest'ultima circostanza, unitamente alla modifica della recinzione, non consente di quantificare compiutamente i costi della sanatoria, con particolare riferimento ai titoli paesaggistici. Resta fermo che le eventuali difformità possono essere sanate mediante "accertamento di compatibilità paesaggistica" ai sensi dell'art. 167 del D.lgs. 42/2004.

Le variazioni interne possono essere ripristinate oppure sanate mediante "accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 209 della LR 1/2005.

Qualora si debba ricorrere alle procedure di sanatoria sopra indicate, è da preventivare un onere dell'ordine di 5.000-7.500 €, comprensivo di sanzioni e spese tecniche per la presentazione delle istanze. Tale onere è da intendersi già ricompreso nella valutazione che segue.

Il complesso edilizio è comunque dotato di titoli urbanistici reali e riferibili agli immobili che lo costituiscono.

Per ulteriori informazioni si rimanda all'elaborato peritale.

CONFORMITA' CATASTALE:

Il sub. 17(allo stato diviso in due unità immobiliari) non è conforme all'attuale situazione in quanto comprende anche la porzione che è stata annessa alla proprietà adiacente, come sopra già descritto.

Anche il sub. 23 non risulta conforme in quanto è stato suddiviso in due porzioni, proseguendo la recinzione perpendicolare alla strada; una porzione è stata annessa al sub. 17 ed una alla proprietà adiacente.

Per allineare il catasto allo stato di fatto occorrerebbe dividere il sub. 17 in due unità immobiliari, con nuovo elaborato planimetrico (DOCFA), e redigere due nuove APE, essendo quella depositata il 20.11.2023 non più utilizzabile: costi stimati in circa 1.460,00 € (960,00 € per l'aggiornamento catastale e 500,00 € per le APE).

Per ulteriori informazioni si rimanda alla perizia di stima.

NORME URBANISTICHE

Il Comune di Arezzo è dotato di Piano Operativo ai sensi della LR 65/2014.

L'immobile ricade in zona disciplinata dall'art. 129 delle NTA (Norme tecniche di attuazione).

La destinazione dell'immobile è compatibile con il piano urbanistico.

L'area in cui sorgono gli immobili sopra descritti è oggetto di *Piano Particolareggiato del comparto Zona per attività produttive "La Carbonaia"* approvato con delibera del Consiglio Comunale di Arezzo n. 332 del 27.11.1996 recante i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso dell'area di

cui trattasi.

L'immobile in vendita è compreso nel Lotto n. 3 del Piano anzidetto.

Il Comune, con atto di Giunta n. 1365 del 01.10.1998, affidò la realizzazione delle opere di urbanizzazione al "Consorzio volontario La Carbonaia" (costituito con atto del Notaio Fanfani del 26.02.1998, rep. 42428), disciplinandone i rapporti tramite la convenzione del 09.11.2000 (Notaio Pantani, rep. 89330), poi modificata ed integrata il 29.09.2003 (rep. 107948); tale convenzione suddivideva le opere in stralci funzionali, attribuendo a ciascun lotto una quota percentuale del costo complessivo in ragione della volumetria potenziale, con scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria, e vincolava il rilascio delle concessioni edilizie alla sottoscrizione di apposita convenzione attuativa da parte dei singoli concessionari.

Le opere di pertinenza del Lotto n. 3 risultano realizzate. In particolare, riferisce il perito, quelle relative a Via Lansel sono state collaudate e prese in carico dal Comune, mentre per quelle relative a Via Konz – strada su cui si affaccia anche l'immobile oggetto di procedura – la procedura di collaudo risulta avviata, ma non ancora conclusa, e le relative opere non sono pertanto ancora state prese in carico dal Comune.

Si segnala che, in linea generale, il completamento delle opere di urbanizzazione dovrebbe essere garantito dai contributi che devono essere versati per la realizzazione degli edifici non ancora costruiti, mentre per gli edifici già costruiti – come nel caso di specie – la garanzia è rappresentata dalle fidejussioni prestate in sede di sottoscrizione della convenzione. Tuttavia, fino a quando il Comune non avrà formalmente preso in carico le opere mediante collaudo, i proprietari degli immobili restano potenzialmente esposti a dover sostenere eventuali costi di manutenzione o di adeguamento che il Comune stesso dovesse richiedere in tale sede. Tenuto conto che l'immobile oggetto di procedura incide per il 3,7% sul costo complessivo delle opere di urbanizzazione del Lotto e che la relativa unità rappresenta circa il 6% della superficie complessiva dell'edificio, l'eventuale quota di costo teoricamente riferibile all'immobile è stimabile nello 0,222% ($3,7\% \times 6\%$) del costo complessivo di dette manutenzioni o adeguamenti.

Si precisa, inoltre, che nello Statuto del Consorzio, è previsto, tra l'altro: a) che in caso di trasferimento a qualsiasi titolo in tutto o in parte degli immobili dei consorziati, questi sono tenuti ad includere nell'atto di trasferimento il vincolo di partecipazione al consorzio ed a comunicare con lettera raccomandata a.r. al consorzio medesimo, entro trenta giorni dalla data dell'avvenuto trasferimento, le complete generalità degli acquirenti e copia autenticata dell'atto di trasferimento; b) che dalla data del trasferimento faranno carico al nuovo proprietario le relative spese consortili; c) che ciascun consorziato ha l'obbligo di contribuire alle spese per la gestione del consorzio e che i contributi dei consorziati si dividono in ordinari e specifici; d) che quanto ai contributi ordinari, da sostenersi per la gestione ordinaria del consorzio, essi sono versati dai soci in misura uguale e sono conteggiati sulla base di un budget annuale

approvato dall'assemblea dei soci, contenente tutte le spese annue per la gestione ordinaria del consorzio (oneri amministrativi, spese di locazione ecc.) da sostenersi entro il mese di dicembre dell'anno in corso; e) che, quanto ai contributi specifici, attinenti alla gestione dell'attività propria del consorzio, essi verranno deliberati e ripartiti in base alla singola quota di partecipazione dei consorziati da determinare in proporzione ai terreni apportati; f) che il fondo consortile è costituito dai contributi in denaro che saranno effettuati per il funzionamento del consorzio e per il conseguimento del suo oggetto, contributi che verranno stabiliti dall'Organo Amministrativo in proporzione ai metri cubi di capacità edificatoria posseduta; g) che coloro che subentrano nella posizione di un consorziato a seguito della cessione del lotto o del fabbricato sono ammessi di diritto al consorzio ferma restando la responsabilità solidale del consorziato uscente per le obbligazioni assunte, per quanto concerne le opere di urbanizzazione, che si estinguerà con il collaudo definitivo e la presa in carico delle stesse con esito favorevole di dette opere da parte dell'amministrazione comunale. Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti.

VINCOLI

L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, 1° comma, lett. c) del D.Lgs 42/2004, per la vicinanza del Torrente Chianicella.

STATO DI OCCUPAZIONE:

La porzione principale dell'unità immobiliare, comprensiva del resede esterno, è nella disponibilità della Procedura. La porzione derivata del laboratorio è occupata in forza di un contratto di locazione che prevede il pagamento di un canone mensile di euro 1.000 oltre IVA (aggiornato ad euro 1.046 oltre iva, come previsto dall'art. 4 del contratto di locazione stesso).

A parere dello stimatore, il canone mensile di locazione è superiore ai valori OMI per immobili comparabili. Il contratto, registrato il 02.11.2022 con scadenza il 31.10.2028 (e rinnovo tacito di altri 6 anni, salvo disdetta) ha data certa anteriore all'apertura della Liquidazione Giudiziale e pertanto, risulta opponibile alla Procedura.

La porzione del sub. 23 esterna alla recinzione è nel possesso del proprietario dell'unità adiacente

Per la descrizione del compendio, comunque, si rinvia alla relazione di stima ed alla sua integrazione depositata in atti.

LOTTO 2

Valore d'asta euro 6.000,00 (seimila/00)

Offerta minima euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00)

In caso di gara *ex art.* 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 500,00 (cinquecento/00)

Quota di proprietà pari a 1/1 su appezzamento di terreno ubicato in Arezzo in prossimità della Località Ponte alla Nave, raggiungibile percorrendo il Raccordo tra Arezzo ed il casello autostradale e deviando al bivio di San Giuliano verso l'abitato di San Zeno. Il terreno è contraddistinto al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 36/B, particella 220, superficie 4.760 mq, qualità seminativo arborato, classe 1, reddito dominicale € 44,25, reddito agrario € 24,58.

Riferisce il Perito stimatore che l'accesso dalla strada comunale avviene tramite un passo, definito in loco, apparentemente consolidato che insiste sulla particella 223 di proprietà di terzi e raggiunge il terreno sul lato sud-ovest.

STATO DI MANUTENZIONE

Riferisce il perito stimatore che l'appezzamento si presenta come incolto.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Come risulta dall'elaborato peritale l'immobile ricade in Zona Aree agricole e forestali- "TR. A5-Ambiti agricoli di pianura (Valdichiana)" disciplinata dagli artt. 48 e 53 delle Norme tecniche di attuazione.

Il perito specifica che il Comune di Arezzo è dotato di Piano Operativo ai sensi della LR 65/2014.

Il certificato di destinazione urbanistica aggiornato verrà acquisito in sede di trasferimento del bene.

Si rimanda alla relazione di stima ed alle sue integrazioni per ogni informazione ulteriore.

VINCOLI

Il Perito stimatore riferisce che l'appezzamento è gravato da servitù di elettrodotto.

L'esperto precisa anche che il terreno non ha accesso diretto dalla strada pubblica: lo stesso avviene attraverso un passaggio apparentemente consolidato su un fondo di proprietà di terzi.

Si rimanda alla relazione di stima per ogni informazione ulteriore.

OCCUPAZIONE

L'appezzamento di terreno è libero.

Per la descrizione del compendio, comunque, si rinvia alla relazione di stima depositata in atti ed alla sua integrazione.

DETERMINA

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che risulti esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale, pari ad € 16,00, dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA Bollo su documento, tramite la funzione “Nuova richiesta di pagamento”), in quanto non soggetto a restituzione.** La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato *xml* scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., entro e non oltre le 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) secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato *xip.p7m*, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertavvp.dgsia@giustiziacert.it.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d'inammissibilità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco

pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia.

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o Partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico, l'indirizzo *mail* del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura ovvero del delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico con cui si è provveduto al versamento della

cauzione;

- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (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;
- o) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza sia dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) copia del documento di identità e del tesserino di attribuzione del Codice Fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni o copia del permesso di soggiorno in corso di validità nel caso in cui l'offerente sia cittadino extracomunitario;
- 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 attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g) copia - anche per immagine- della eventuale 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 relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc..., effettuate in separato modulo
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente n. 00019022716 presso la Banca Popolare di Cortona – Filiale di Arezzo, sita in Viale Giotto n. 189 intestato a “TEC di Massimo Giuliattini e Francesco Franchini S.N.C., codice IBAN IT19F0549614100000019022716 e codice BIC POCSIT31XXX con causale “versamento cauzione- Lotto n. ...”.

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. **Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;**

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 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 professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica:

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, 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 ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli **esperimenti di vendita successivi al primo** se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a tutti gli offerenti.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, 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 in € 5.000,00 (cinquemila/00) per il lotto n. 1 e € 500,00 (cinquecento/00) per il lotto n. 2.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa secondo i criteri di cui al punto n. 7 dell'ordinanza di vendita (il quale prevede testualmente che *“il professionista provvederà ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c di seguito disciplinata, 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 e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi 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 e vi siano istanze di assegnazione”*), 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, la 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:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese 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 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.**

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, **dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta**, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile**, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;
2. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene. Sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a rendere la dichiarazione contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo nonché la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata. In caso di mancata sottoscrizione della dichiarazione nel termine di cui sopra, sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà disposta la confisca della cauzione versata, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. così come modificato dal d.lgs. 31 ottobre 2024, n. 164.
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato,

l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice delegato inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del ***** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. che 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, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

[C]

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato 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;
2. 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 professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita;

3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice 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.

CUSTODIA DELL'IMMOBILE

La custodia dell'immobile è affidata al Curatore Dott.ssa Gilardoni Chiara, con Studio in Arezzo, Via Fratelli Lumiere n. 19, telefono 3401845787. Sarà possibile visitare l'immobile previo accordo con il custode medesimo (l'istanza dovrà essere inoltrata esclusivamente attraverso il portale delle vendite pubbliche collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> almeno 15 giorni prima della scadenza del termine per le offerte). Eventuali richieste pervenute oltre il suddetto termine potranno essere evase a discrezione del custode. Quest'ultimo fornirà ogni informazione necessaria.

R E N D E N O T O

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- c)** che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d)** che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- f)** che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore nominato e sul www.tribunale.arezzo.it;
- g)** che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dall'estrarre le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
- h)** che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;
- i)** che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al Professionista Delegato alla vendita (anche Custode Giudiziario) ed al Gestore della vendita.

Arezzo, 25 settembre 2026

Il Curatore e Professionista Delegato
Dott.ssa Chiara Gilardoni