Rag. SIMONE GUERRINI

Via del Pagliericcio n. 15 52019 Pergine Valdarno – Ar –

Tel.0575/896102 – Fax 0575/896322

info@simoneguerrini.it

simone.guerrini@pec.it

TRIBUNALE DI AREZZO

FALLIMENTO N° 32/2018 R.F.

Il sottoscritto Rag. Simone Guerrini iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della provincia di Arezzo, con studio in Pergine Valdarno (Ar) via del Pagliericcio n. 15 (Tel. 0575/896102, fax: 0575/896322),

- visto il programma di liquidazione agli atti del fallimento di cui in epigrafe redatto ai sensi dell'art 104-ter L.F. dal curatore Dr.ssa Fabiola Polverini nel quale, a norma dell'art 107 L.F., è previsto che le operazioni di vendita degli immobili facenti parte l'attivo fallimentare della società fallita siano delegate a soggetti specializzati;
- considerato che il predetto curatore ha ritenuto procedere alla vendita dei beni immobili compresi nell'attivo fallimentare secondo le forme della vendita senza incanto, così come prevista dalle norme del Codice di rito;
- visti il parere favorevole del Comitato dei Creditori e l'autorizzazione del Giudice Delegato in data 11 dicembre 2018;
- visti gli artt. 490, 569, 570 e 591 bis c.p.c., così come modificati dal Decreto Legge n°83 del 27/06/2015, convertito dalla legge n° 132 del 06/08/2015.

AVVISA

che per il giorno **24 settembre 2025 alle ore 12,00 presso la sala Aste del Tribunale di Arezzo in via Falcone e Borsellino n° 1, aula 0.07 si darà luogo al settimo esperimento di vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista,** degli immobili di seguito descritti alle condizioni e modalità nel proseguo specificate.

STABILISCE

- che con riferimento alle **offerte telematiche** le stesse dovranno essere presentate almeno entro le ore 12,00 dei **TRE** giorni precedenti la data per l'udienza di vendita.
- che con riferimento alle **offerte cartacee** le stesse dovranno essere presentate almeno entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per l'udienza di vendita, presso lo studio del sottoscritto in Pergine Valdarno(Ar) via del Pagliericcio n. 15, oppure presso la sala Aste del Tribunale di Arezzo in via Falcone e Borsellino n. 1, aula 0.07.

FISSA

- quale prezzo base per il **lotto 2** la somma di **euro 81.920,00 (euro ottantunomilanovecentoventi virgola zero zero)** con offerte in aumento non inferiori ad **euro 1.000,00 (euro mille virgola zero zero)**;

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto 2

Lotto di terreno di superficie catastale complessiva di mq. 13.674 circa in località San Zeno nel Comune di Arezzo, lungo la SS73 Senese Aretina da un lato e la E78 Fano – Grosseto dall'altro; sui lati corti l'area è delimitata da altre ditte. Il terreno risulta parzialmente edificato in quanto furono avviati lavori per la realizzazione di un capannone con destinazione artigianale – terziario, sospesi e per i quali risultano realizzate solamente le fondazioni e parte dei vani scale e nuclei ascensori: a seguito dell'adozione da parte del Comune di Arezzo del nuovo strumento urbanistico del 15/04/2022, il completamento delle opere di cui al permesso a costruire, non potrà avvenire in quanto in contrasto con le vigenti norme di piano. Le strutture presenti potranno pertanto essere mantenute, al solo scopo eventuale di sostegno per pannelli ecc..., previo ottenimento delle autorizzazioni necessarie, o demolite: potranno essere demolite o mantenute (sempre previa autorizzazione) al fine di limitare l'entità dell'investimento economico per l'utilizzo delle aree.

Il tutto identificato catastalmente come segue:

Comune di AREZZO sezione di VALDICHIANA (Codice A390B):

Foglio 58, p.lla 404, di Ha. 00.16.74, Seminativo Cl.1 r.d. 15,56, r.a. 8,65

Foglio 58, p.lla 408, cat F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione, con corte graffiata per complessivi Ha. 01.20.00 ca.)

L'attuale identificazione catastale deriva da aggiornamento redato volto alla corretta rappresentazione del fabbricato presente in corso di costruzione sulle aree, anche se questi non potrà essere completato.

Confini: Strada Statale n° 73 Senese Aretina, E78 Fano – Grosseto, stessa proprietà, salvo se altri.

Provenienza: il compendio immobiliare in esame è pervenuto alla fallita per i titoli di seguito elencati:

- Atto di compravendita a rogito Andrea Martini in Arezzo in data 12/07/2010, Repertorio 146068/17148, trascritto in data 16/07/2010 al Registro Particolare 8763 Registro Generale 13228;

Urbanistica e conformità ai titoli autorizzativi: - dalla perizia aggiornata depositata dall'esperto in data 14 maggio 2022 risulta quanto segue:

Da regolamento urbanistico del Comune di Arezzo:

Per tale area NTA, a seguito dell'approvazione parziale delle osservazioni presentate dalla curatela, prevedono una destinazione "Aree per servizi e attrezzature collettive – Attrezzature della mobilità – Parcheggi P1 – parcheggi pubblici (di progetto). Zone territoriali omogenee: zona F – attrezzature di interesse generale".

Per l'analisi delle destinazioni urbanistiche previste dai nuovi strumenti adottati dal Comune di Arezzo ed entrati in vigore il 15/04/2022, si rimanda al link <https://www.comune.arezzo.it/normativa-1>

I titoli edilizi e relative autorizzazioni che legittimano l'edificazione risultano essere i seguenti:

Titoli Edilizi Comunali e relative autorizzazioni

-Permesso di Costruire n. 84/2006 – “Variante essenziale incorso d'opera alla C.E. 311/2005 ai sensi dell'art. 78, comma 1, lettera a) L.R. 1/05”.

Autorizzazioni:

-Parere VVFF prot. 905 del 10/05/2005.

-Permesso di Costruire n. 311/2005 – “Costruzione di due fabbricati ai sensi dell’art. 78, comma 1, lettera a) L.R. 1/05”.

Autorizzazioni:

Parere VVFF prot. 905 del 10/05/2005, parere ARPAT prot. 4563m2p del 12/07/2004.

-Pratica 2492/2005 – “Variante in corso d’opera alla C.E. 311/05”.

-Pratica 1069/2004 – “Due fabbricati”.

Autorizzazioni:

Parere ARPAT prot. 4563m2p del 12/07/2004.

-Autorizzazioni Genio Civile: Pratica 36101 del 22/01/2013 – “Costruzione di due edifici destinati ad attività industriale”.

-Variante puntuale al PRG per “Ampiamiento attività esistente” aggiunta alle NTA-PRG all’art. 38 Aree per attrezzature private di uso pubblico somma 9, del 11/04/2003 (variante che ha permesso la successiva presentazione dei permessi a costruire riportati).

I titoli abilitativi sopra riportati hanno permesso l’inizio dell’edificazione di uno dei due fabbricati inizialmente previsti con il permesso a costruire n. 84/06, come da comunicazione inizio lavori edili del 22/03/2007 e autorizzazione del Genio Civile per le strutture in c.a.

Vincoli e pesi: sul bene subastato non esistono vincoli di natura storico, artistica, paesaggistica o di qualsiasi altra natura urbanistico-edilizia, salvo quanto descritto al paragrafo precedente. Non risultano vincoli di natura condominiale, non essendo costituito il condominio.

Attestazione energetica: con riferimento all’attestazione di prestazione energetica, gli immobili non sono dotati di “Certificato Energetico” in quanto il compendio in essere non è ultimato. Alcuni dei fabbricati previsti in progetto saranno comunque esonerati dall’obbligo di redazione dell’APE, in quanto privi di qualsiasi impianto di riscaldamento (art. 3 comma 3, lettera e. del D.Lg.s. 192/05 e s.m.i.).

Stato di occupazione: gli immobili risultano liberi.

MODALITA' DELLA VENDITA

Tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte di acquisto degli immobili oggetto del presente avviso, sia personalmente che per mezzo di procuratore legale.

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione di offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 M. 32/2015). Alla gara possono parteciparvi i soggetti che, alternativamente:

A) si sono registrati al portale www.fallcoaste.it (*gestore asta*) e hanno rispettato i requisiti di identificazione, iscrizione ed offerta, incluso il versamento della cauzione, come indicato nelle condizioni generali del sito e nell’avviso di vendita. Il termine ultimo per la presentazione dell’offerta è entro le ore 12,00 di TRE giorni antecedenti a quello fissato nell’avviso per l’udienza di vendita telematica e cartacea. L’offerente si autenticherà con le proprie credenziali (*username e password*) scelti in fase di registrazione al portale ed utilizzando l’apposita

funzione di iscrizione alla gara. Si precisa che per la corretta spedizione dell'offerta telematica, l'offerente dovrà dotarsi preventivamente di "firma digitale" e "pec" (Posta Elettronica Certificata). Per l'assistenza alla compilazione dell'offerta telematica e per qualsiasi altra necessità, gli interessati potranno contattare il numero telefonico 0444-346211 oppure recarsi presso l'aula 0.07 del Tribunale di Arezzo.

B) hanno versato la cauzione e presentato l'offerta, in busta chiusa, corredata da marca da bollo da euro 16,00, entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica e cartacea, presso lo studio del Delegato in Pergine Valdarno (Ar) via del Pagliericcio n. 15 o presso la sala d'aste del Tribunale di Arezzo aula 0.07. Sulla busta andranno indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione – numero o nome della procedura, bene per cui è stata fatta l'offerta, ora della vendita o altro – dovrà essere apposta sulla busta.

CON RIFERIMENTO ALLA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE (SUB A)

- La vendita avrà luogo **in numero 1 lotti e precisamente:**

Lotto 2: il prezzo base d'asta è fissato in **euro 81.920,00** (euro ottantunomilanovecentoventi virgola zero zero) e le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **euro 1.000,00** (euro mille virgola zero zero);

- **L'offerta per la vendita telematica dovrà contenere:**

a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); se il soggetto offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non abbia codice fiscale rilasciato dall'autorità italiana, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12, c° 2 del D.M. n. 32 del 26/02/2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;

-se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

-se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

-se l'offerente agisce quale legale rappresentate di altro soggetto (persona giuridica), dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese o visura camerale da cui risultino i poteri di firma o la delibera che giustifichi i poteri;

-l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste (*prezzo valore, agevolazioni p.p.c.*) e nei soli casi di aggiudicazione dei lotti 3), 4) e 5) – salva la facoltà di dichiararlo successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015;

-l'offerta può essere presentata, ai sensi dell'ultimo comma, dell'art. 579 c.p.c., da un avvocato ma solo per persona da nominare;

b) l'ufficio presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e numero di R.F. della procedura;

- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) indicazione del referente della procedura (Delegato);
- g) la data e ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato in avviso come prezzo base, nella misura limite del 25% (quarto) e quindi non inferiore al 75% del prezzo base;
- i) la causale "versamento cauzione";
- l) l'importo versato a titolo di cauzione e bollo;
- m) la data, l'ora e il numero di CRO (ovvero TRN) di bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del c/c su cui è addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo di posta elettronica certificata indicata al momento dell'offerta per ricevere le comunicazioni previste;
- p) eventuale recapito telefonico mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- r) l'espressa dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

L'offerta sarà sottoscritta digitalmente 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.

- All'offerta dovranno essere allegati

- a) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale di colui che sottoscrive l'offerta di acquisto;
- b) documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del c/c su cui è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; il pagamento dell'imposta di bollo, pari ad euro 16,00, dovrà essere effettuato con modalità telematica collegandosi al Portale Servizi Telematici, pst.giustizia.it – servizi – pagamento bolli telematici;
- c) richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prezzo valore" e/o "p.p.c") redatta sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.arezzo.giustizia.it);
- d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di dichiararlo successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documenti di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- f) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

g) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (certificato del Registro delle Imprese o visura camerale) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

h) 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, nonché copia del documento di identità e copia del codice fiscale del medesimo.

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Fallimento Tozzi Costruzioni S.r.l. lotto n°...., versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro due giorni precedenti la vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Gestore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di pluralità di offerte, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito dal delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Il Giudice Delegato si riserva il parere sull'opportunità della cessione al prezzo inferiore al prezzo base previsto, condizionando il verbale di aggiudicazione alla condizione sospensiva dell'espressione di tale parere favorevole.

CON RIFERIMENTO ALLA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CARTACEE IN BUSTA CHIUSA (SUB B)

- La vendita avrà luogo **in numero 1 lotti e precisamente:**

Lotto 2: il prezzo base d'asta è fissato in **euro 81.920,00** (euro ottantunomilanovecentoventi virgola zero zero) e le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **euro 1.000,00** (euro mille virgola zero zero);

- Le offerte di acquisto, corredate da marca da bollo di euro 16,00, redatte in unico originale e contenute in busta chiusa, **dovranno essere presentate, preferibilmente previo appuntamento telefonico, presso lo Studio del professionista Delegato posto in Pergine Valdarno (Ar) via del Pagliericcio n. 15 oppure presso la sala d'aste del Tribunale di Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1 aula 0.07, entro e non oltre le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita. Non saranno accolte offerte presentate oltre il termine ultimo sopra indicato.**

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita né alcun segno distintivo dovrà essere apposto sulla busta, a pena esclusione dalla gara.

All'atto della ricezione dell'offerta, il Professionista Delegato, o la persona da questi incaricata (nel caso di presentazione dell'offerta presso il proprio studio), provvederà a siglare la busta e ad annotarvi, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, la data e l'ora di presentazione della stessa. Nel caso di

presentazione dell'offerta presso la sala d'aste del Tribunale di Arezzo, l'annotazione verrà effettuata da personale del gestore la sala d'asta.

- La domanda dovrà contenere:

- a) i dati identificativi del(i) bene(i) che si intende acquistare e del(i) lotto(i) per il quale si intende partecipare;
- b) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato in avviso come prezzo base, nella misura limite del 25% (quarto) e quindi non inferiore al 75% del prezzo base;
- c) il cognome, nome luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto o dei soggetti cui andrà intestato l'immobile(i) (non sarà possibile intestare l'immobile(i) a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà, altresì, presentarsi presso la sala d'aste del Tribunale di Arezzo Piazza Falcone e Borsellino n. 1, aula 0.07, nel giorno e nell'ora fissati per lo svolgimento della procedura di gara.
- d) se l'offerente è coniugato, dovrà essere dichiarato e comprovato il regime patrimoniale vigente tra i coniugi; se l'acquisto viene effettuato in regime di comunione legale tra i coniugi, nell'offerta dovranno essere indicati anche cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del coniuge, che diverrà cointestatario del bene(i);
- e) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- f) se l'offerente agisce quale rappresentante legale di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese dal quale risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri;
- g) se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta, nonché copia del documento di identità e copia del codice fiscale del medesimo;
- h) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto nominato dagli organi della procedura e di tutti gli allegati alla perizia medesima;
- i) la dichiarazione espressa circa l'eventuale possesso dei requisiti per poter usufruire dei privilegi fiscali;

- Alla domanda dovranno essere allegati:

- a) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale di colui che sottoscrive l'offerta di acquisto;
- b) **n. 1 assegno circolare non trasferibile**, intestato a **"Fallimento Tozzi Costruzioni S.r.l. n. 32/2018"**, per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione e a pena di inefficacia della domanda. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una unica cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta.

Si rammenta che, **nella vendita senza incanto** l'offerta è per legge irrevocabile. L'offerente, **cui dovrà essere intestato il bene**, è tenuto a presentarsi **presso la sala d'aste del Tribunale di Arezzo Piazza Falcone e Borsellino n. 1, aula 0.07, nel giorno ed ora stabiliti per l'esame delle offerte**. In caso di mancata presentazione dell'unico offerente e per l'unico lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'unico offerente non presente, fermo restando il rispetto dei requisiti di validità e di ammissibilità dell'offerta.

- in caso di presenza di più offerte valide, esaurito l'esame delle stesse verrà indetta una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, da formalizzarsi entro tre (3) minuti dal precedente rialzo. Il bene, quindi, verrà aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

- se l'unica offerta è quella inferiore fino al 25% del prezzo base, essa soccomberà rispetto alla eventuale istanza di assegnazione avanzata dal creditore precedente o intervenuto per un prezzo almeno pari al prezzo base.

- ove risultassero più offerte valide e in mancanza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta, da intendersi non solo con riferimento al prezzo offerto, ma anche all'entità della cauzione ed al saldo prezzo. Se le offerte risultano equiparabili per prezzo offerto, entità della cauzione e termini di pagamento del saldo prezzo, il bene verrà aggiudicato a chi ha presentato per primo l'offerta. Non verranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

- all'udienza fissata per l'esame delle offerte potrà partecipare un rappresentante del creditore precedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

- agli offerenti non aggiudicatari verrà restituito l'assegno allegato a titolo di cauzione immediatamente dopo la chiusura della procedura di gara. Delle operazioni di vendita verrà redatto processo verbale.

- l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la cauzione, entro il termine eventualmente indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione. Il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione dovrà essere effettuato mediante consegna al sottoscritto di assegno (i) circolare(i) non trasferibile (i) intestato (i) a ***“Fallimento Tozzi Costruzioni S.r.l. n. 32/2018”***, ovvero mediante accredito diretto, da parte dell'aggiudicatario, nel conto corrente intestato alla procedura ***“Fallimento Tozzi Costruzioni S.r.l. n. 32/2018”*** acceso presso “Banca di Anghiari e Stia” filiale di Città di Castello, codice **IBAN IT 17 E 08345 21600 000000004658**. In tale seconda ipotesi, la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento dovrà essere prontamente consegnata allo scrivente professionista.

- ogni offerta validamente presentata è irrevocabile sino all'esaurimento dell'udienza di vendita ed in via definitiva per l'ipotesi di aggiudicazione all'esito dell'udienza medesima.

Il Giudice Delegato si riserva il parere sull'opportunità della cessione al prezzo inferiore al prezzo base previsto, condizionando il verbale di aggiudicazione alla condizione sospensiva dell'espressione di tale parere favorevole.

Ai fini del trattamento fiscale, alla presente vendita si applicano:

- **Lotto 2: imposta di registro 9%, ipotecaria, catastale in misura fissa;**

Di conseguenza l'aggiudicatario al momento del saldo prezzo, dovrà corrispondere assegno circolare intestato a *“Fallimento Tozzi Costruzioni S.r.l. n. 32/2018”* per l'importo corrispondente alle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA TELEMATICA SINCRONA MISTA

In presenza di più offerte valide, telematiche (sub A) e cartacee (sub B), il Delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti, con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due offerte di pari importo). La gara avrà inizio subito l'apertura delle buste, telematiche e cartacee, previa verifica di ammissibilità da parte del Delegato.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3° c.p.c. o se l'offerta è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza.

Le offerte ritenute regolari, abilitano automaticamente gli offerenti alla partecipazione della gara, e ogni offerente ammesso sarà libero di partecipare o meno.

Il rilancio minimo, per il **lotto 2 non potrà essere inferiore ad euro 1.000,00 (mille virgola zero zero)**. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di **tre minuti** vi siano ulteriori rilanci.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine da lui indicato nell'offerta e comunque entro e non oltre **120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**.

L'aggiudicatario dovrà depositare il saldo prezzo, dedotta la cauzione già prestata.

Facoltà ed oneri dell'aggiudicatario:

- l'aggiudicatario potrà finanziare il versamento del saldo prezzo mediante stipulazione di mutuo garantito da iscrizione ipotecaria sullo stesso immobile aggiudicato. In tale caso dovrà rivolgersi ad Istituto di Credito il cui elenco sarà reperibile presso il professionista delegato e presso il sito del Tribunale di Arezzo. Il trasferimento dell'immobile è subordinato al tempestivo e integrale pagamento del prezzo e degli oneri fiscali. In caso di inadempimento nel termine indicato, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione ed incamerata la cauzione a titolo di multa.

- contemporaneamente al versamento del saldo prezzo e mediante le stesse modalità, l'aggiudicatario dovrà, sempre a pena di decadenza, versare allo scrivente professionista una somma pari al 15% (quindi per cento) del prezzo, oltre IVA, al fine di consentire il pagamento degli oneri, delle imposte e delle spese che sono a carico del medesimo in conseguenza della vendita dell'(gli) immobile(i) subastato (imposta di registro e costo trascrizione del decreto di trasferimento, bolli per copie autentiche e per eventuale richiesta di certificati di destinazione urbanistica, ecc...). La somma che dovesse residuare all'esito del pagamento dei suddetti oneri, verrà restituita all'acquirente.

- si dà atto che non sarà concessa alcuna rateizzazione del prezzo per il pagamento del prezzo dei beni assegnati *“ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (Art. 111 della Costituzione) ed agli interessi delle parti processuali ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano – in un doveroso bilanciamento – quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine del versamento del prezzo.”*

- il compenso spettante al professionista delegato per lo svolgimento delle operazioni di vendita e successive occorrente, posto a carico dell'aggiudicatario, è liquidato dal Giudice Delegato, secondo i criteri previsti nel Decreto del Ministero della Giustizia 15/10/2015 n° 227 recante “Regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal Giudice dell'Esecuzione, rispettivamente per la vendita dei beni mobili iscritti in pubblici registri e per la vendita dei beni immobili”. **Il provvedimento di liquidazione del compenso costituisce titolo esecutivo.**

- ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n° 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i, con dichiarazione resa a verbale all'esito dello svolgimento dell'udienza di vendita, l'aggiudicatario, dando atto di essere edotto circa lo stato degli impianti descritto nella perizia redatta dall'esperto così come richiamata nell'avviso di vendita, dovrà dispensare espressamente la curatela dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e

delle certificazioni di conformità degli impianti alla normativa vigente, onerandosi di acquisire a propria cura e spese detta documentazione tecnico/amministrativa.

- i costi occorrenti per la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice Delegato sono a carico dell'aggiudicatario.

- per gli immobili gravati da mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo n. 385/1993, ovvero, per i contratti stipulati anteriormente al giorno 01/01/1994, concesso ai sensi del T.U. n. 646/1905, l'aggiudicatario potrà avvalersi di subentrare in detto contratto di finanziamento alle condizioni e nei termini di cui all'art. 41, comma quinto, del Decreto Legislativo n.385 del 01/09/1993 e successive modifiche;

- il trasferimento dell'immobile aggiudicato è subordinato al tempestivo ed integrale pagamento del prezzo. In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, verrà dichiarata la decadenza e la cauzione versata sarà incamerata a titolo di multa.

-tutte le informazioni afferenti la presente vendita dovranno essere assunte presso lo studio del sottoscritto professionista, posto in Pergine Valdarno (Ar) via del Pagliericcio n.15, previo appuntamento telefonico al numero 0575/896102, oppure presso il gestore la sala d'asta al numero telefonico 0444-3462 ovvero recandosi presso l'aula 0.07 del Tribunale di Arezzo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, anche in relazione alla Legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni e con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 riduzioni di prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di liquidità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla legge vigente, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- ove ricorrano violazioni della normativa urbanistica ed edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 e 40 della Legge n. 47/85 (così come modificata dal D.P.R. n. 380 del 06/06/2001), a condizione che presenti domanda di concessione o autorizzazione in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le imposte e tasse per le cancellazioni sono a carico della procedura. Ai sensi dell'art. 179 disp. Att. c.p.c. le spese relative al trasferimento del bene sono a carico dell'aggiudicatario, in particolare sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari del Delegato per le relative attività, nella misura determinata dal Giudice Delegato.

Il trasferimento del bene è subordinato all'avvenuto integrale pagamento del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate che saranno incamerate a titolo di multa.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

La custodia degli immobili subastati è affidata alla curatela fallimentare nella persona della Dr.ssa Fabiola Polverini. Sarà possibile visionare gli immobili oggetto di vendita forzata previa richiesta inoltrata via fax al numero 075/8522850 o all'indirizzo di posta elettronica certificata della procedura f32.2018arezzo@pecfallimenti.it, purché la relativa istanza sia presentata dall'interessato almeno 10 (dieci) giorni prima della data fissata per la vendita.

Per quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

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, alleggerà 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.

PUBBLICITA'

Il presente avviso verrà affisso per tre giorni consecutivi all'Albo del Tribunale di Arezzo.

L'avviso, come prescritto dall'art. 490 c.p.c., sarà pubblicizzato sul sito web del Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero della Giustizia (<http://pvp.giustizia.it>), sul sito del Tribunale di Arezzo www.tribunale.arezzo.it e sui siti web www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publiconline.it, www.giustiziaivg.it, www.immobiliare.it, www.astegiustizia.it, www.entitribunali.it, nonché per estratto sui quotidiani Corriere di Arezzo, Corriere di Siena, La Nazione edizione provincia di Arezzo, La Nazione edizione provincia di Siena, newsletter nazionali Astegiustizia.it e My Asta.

Pergine Valdarno, 5 agosto 2025

Il delegato alla vendita

Rag. Simone Guerrini