

**TRIBUNALE DI AREZZO SEZIONE**  
**FALLIMENTARE**  
**Fallimento n. 78/2014**  
**Giudice Delegato Dott. Andrea Turturro**  
**Curatore Dott. Cristiano Bartolini**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA**

Il giorno **14 ottobre 2022** e alle **ore 15.00**, dinanzi al notaio Banditore, nel suo studio, come indicato nella tabella allegata, avrà luogo la vendita, con offerta irrevocabile e eventuale gara, dei beni immobili secondo le modalità espone nell'allegato al presente bando, il tutto meglio descritto nelle perizie estimative in atti della procedura, che fanno fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in esse riportato.

I lotti e i rispettivi prezzi base d'asta, importo del deposito cauzionale, importo degli eventuali rilanci minimi, meglio risultano dalla tabella allegata al presente bando.

**CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

Trattandosi di vendita forzata, la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 e.e., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti; eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario.

**MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato individuato nella tabella allegata, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)).

**MODALITÀ DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA**

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO**

Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e indirizzo e-mail dell'offerente-persona fisica; (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; l'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
- 4) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;
- 5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;
- 6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- 7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione di un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto che dovrà avvenire a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a FALLIMENTO G.C.A. – GRUPPO COSTRUZIONI ARETINE S.R.L. R.F. 78/2014;
- di una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente-persona giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

#### Offerta digitale

Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

#### Offerta cartacea

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del notaio Banditore; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente registrato), e le altre indicazioni relative alla vendita.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

#### MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio, nel giorno e all'ora indicati nella tabella;

- in caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. C.p.c.;

- in presenza di più offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore: ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

**Se la gara non può avere luogo** per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si dispone la vendita a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore si dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo (ex art. 572 c.p.c.). Ai fini dell'**individuazione della migliore offerta**, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, si provvederà ad effettuare nuovi esperimenti di vendita, secondo le direttive di cui sopra, previa determinazione di un prezzo base inferiore al 25% a quello precedente per le prime tre vendite o previa determinazione di un prezzo inferiore al 15% a quello precedente per le ulteriori vendite, assegnando, all'occorrenza, un termine di giorni 15 per l'integrazione delle somme necessarie per le formalità pubblicitarie; nonché un termine, non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90, entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

#### TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 comma 3 L.F.,

in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà **versare il saldo prezzo**, dedotta la prestata cauzione, **e gli oneri, diritti e spese di vendita**, entro il termine indicato in offerta e, **comunque**, entro il **termine massimo di 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura fallimentare, da depositarsi sul conto corrente intestato alla stessa. Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, sarà disposta la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata da coloro che non si sono resi aggiudicatari.

La cauzione dell'aggiudicatario sarà versata sul conto corrente bancario intestato alla procedura fallimentare; su tale conto saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 c.p.c..

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese e onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione; in tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 c.p.c..

#### REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad Iva (espressamente optando il cedente), con applicazione delle disposizioni e delle aliquote vigenti all'atto di trasferimento per quanto attiene agli immobili e relative pertinenze ed ad imposta di registro quanto ai terreni agricoli, con aliquote stabilite in base ai requisiti soggettivi dell'aggiudicatario ed a sua richiesta.

Ogni onere fiscale e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, vulture catastali, compenso al tecnico incaricato per la trascrizione, colture, cancellazioni, bolli su copie autentiche, ecc..) saranno a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami ed i relativi bolli, che restano a carico della procedura fallimentare.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Resta a carico dell'aggiudicatario anche l'onere per l'aggiornamento della planimetria catastale, ove occorrente, nonché la dotazione di APE dell'immobile, ove occorra, prima della stipula dell'atto di trasferimento e se non presente, gli immobili in oggetto dovranno essere dotati di Certificato di Destinazione Urbanistica, a carico dell'aggiudicatario.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 riduzione del prezzo, né potrà essere revocata per alcun motivo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 cod. civ., anche con riferimento alla L. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'acquirente. 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.

Agli effetti del DM 22.01.2008 n.37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., come riscritto dalla L. 90/2013 e D.L. 145/2003 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 relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenzi.

La cauzione dell'aggiudicatario sarà versata sul conto corrente bancario intestato alla procedura fallimentare; su tale conto saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 c.p.c..

\*\*\*

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo Studio del Curatore Dott. Bartolini Cristiano tel. 055/941136 – cell. 333/2705470 e-mail [cristiano@studiobartolini.eu](mailto:cristiano@studiobartolini.eu).

e sul sito ufficiale del Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo: <https://pvp.giustizia.it>, nonché sul sito [www.arezze.astagiudiziaria.com](http://www.arezze.astagiudiziaria.com).

Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

\*\*\*

San Giovanni Valdarno (AR), lì 08/06/2022

Il Curatore  
(Dott. Cristiano Bartolini)

LOTTO	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	DATA ASTA	NOTAIO INCARICATO	BASE D'ASTA	OFFERTA UNICA	DEPOSITO CAUZIONALE	AUMENTO MINIMO	REGIME FISCALE	NOTE
1	Castel Focognano (AR), Nucleo Casalecchio	<p>Complesso immobiliare costituito da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Immobile al piano terra, censito al Foglio 8 part. 47, sub. 2 cat. A/3, cl. 4, cons. vani 7,5 rendita Euro 561,65;</li> <li>- Immobile al piano primo censito al Foglio 8 part. 47, sub. 3 cat. A/3, cl. 4, cons. vani 7,5 rendita Euro 561,65;</li> <li>- Immobile al piano primo censito al Foglio 8 part. 345, cat. C/2, cl. 1, cons. mq. 40 rendita Euro 66,11;</li> <li>- Immobile al piano terra/primo censito al Foglio 8 part. 45, sub. 5 (unità graffiata alla part. 232) cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 568 rendita Euro 1.114,72</li> </ul> <p>oltre a terreni e porzioni di terreni pertinenziali, identificati al Foglio 8, part. 213-214-341-343-344-350-211-230.</p> <p>Il tutto di proprietà per la quota di 1/1.</p>	14/10/2022 ore 15.00	Marcello Zazzaro, Bibbiena (AR), via Umbro Casentinese n. 46	€ 180.731,25	In caso di offerta unica, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.	€ 18.073,12	€ 3.000,00	La vendita sarà soggetta ad Iva con applicazione delle disposizioni e delle aliquote vigenti all'atto del trasferimento.	<p>Allo stato attuale trattato di complesso in stato di abbandono ed è composto da un corpo fabbrica principale, disposto in parte su un solo piano fuori terra, ed in parte su due e tre piani, con struttura portante in muratura costituita da bozze di tufo dello spessore di cm 30, solai di calpestio/copertura in latero/cemento, e da un fabbricato secondario destinato a box auto, disposto su di un unico piano seminterrato posto a valle del fabbricato principale, con struttura portante in cemento armato e muri divisorii in casseri di cemento, privo di solato di copertura.</p> <p>I fabbricati risultano essere ad uno "stato grezzo" a seguito di interventi edilizi iniziati e mai conclusi.</p> <p>I precedenti titoli edilizi risultano scaduti e per rinnovarli e completare i lavori previsti è necessario ripresentare un nuovo titolo edilizio con allegati gli elaborati grafici di progetto e liquidare gli oneri relativi al Costo di Costruzione stimati in euro 5.000,00 circa, considerato che le percentuali delle tabelle comunali, relative al costo di costruzione stesso, non risultano variate rispetto al 2012.</p> <p>Ad oggi non è previsto il versamento di ulteriori oneri di Urbanizzazione, in quanto già liquidati in precedenza.</p> <p>Il compendio immobiliare è venduto intero per la quota di proprietà di 1/1.</p>
3	Ortignano Raggiolo (AR) e Poppi (AR)	<p>- Terreni agricoli siti in Ortignano Raggiolo (AR) ed identificati catastalmente come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foglio di mappa n. 17 part. 143, con qualità Bosco Misto di Classe 2, superficie 1.090 mq, Reddito Dominicale Euro 0,79, Reddito Agrario Euro 0,25;</li> <li>• Foglio di mappa n. 17 part. 144, con qualità Seminativo di Classe 5, superficie 1.200,00 mq, Reddito Dominicale Euro 0,50, Reddito Agrario Euro 0,37.</li> </ul> <p>- Terreni agricoli siti in Poppi (AR) ed identificati catastalmente come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foglio di mappa n. 95 part. 244, con qualità Bosco Misto di Classe 3 superficie 440,00 mq, Reddito Dominicale Euro 0,25, Reddito Agrario Euro 0,11;</li> <li>• Foglio di mappa n. 95 part. 245, con qualità Seminativo Arborato di Classe 3, superficie 800,00 mq, Reddito Dominicale Euro 2,27, Reddito Agrario Euro 1,24.</li> </ul> <p>Il tutto di proprietà per la quota di 1/1.</p>	14/10/2022 ore 15.00	Marcello Zazzaro, Bibbiena (AR), via Umbro Casentinese n. 46	€ 860,63	In caso di offerta unica, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.	€ 86,06	€ 1.000,00	La vendita sarà soggetta al pagamento dell'imposta di registro con aliquote stabilite in base ai requisiti soggetti dell'aggiudicatario ed a sua richiesta.	