

TRIBUNALE DI AREZZO
Fallimento 40/2021 Reg.Fall.

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

La sottoscritta Dott.ssa Silvia Bindi, iscritta all'ordine dei commercialisti e degli esperti contabili di Arezzo, con studio in Arezzo, Via Fulvio Croce n.14, nella propria qualità di Curatore fallimentare di "**HOTEL LA BALESTRA s.r.l. in liquidazione**", **R.F. 40/2021**, visto il programma di liquidazione del 14/12/2021, presentato dalla sottoscritta ai sensi dell'art. 104 l.f. al Giudice Delegato e con il quale si stabilivano le modalità di vendita degli immobili posseduti dalla società e per tanto subastati, vista l'approvazione del programma del 15/12/2021 e l'autorizzazione al compimento degli atti di vendita specificamente rilasciata dal G.D. in 20/12/2021, vista altresì l'autorizzazione rilasciata in data 02/03/2023 a seguito di riapertura della procedura fallimentare,

AVVISA

Che procederà alle operazioni di vendita degli immobili di seguito descritti mediante la procedura competitiva delineata nel programma di liquidazione approvato in data 15/12/2021 e riconfermato in data 27/02/2023, procedura che si articola secondo le modalità e le fasi di seguito indicate nel presente avviso,

AVVISA

Che il giorno **22/10/2025 alle ore 15,00** presso il proprio studio in Arezzo, Via Fulvio Croce n.14, procederà all'esame delle offerte di acquisto pervenute e

STABILISCE

quale termine per la presentazione delle suddette offerte di acquisto il giorno **21/10/2025** dalle ore **9.00** alle ore **12.00** presso lo studio della medesima;

FISSA

Immobili e beni mobili LOTTO UNICO Hotel/ristorante

Via dei Montefeltro, 29 Sansepolcro (Ar) sede legale ed operativa

LOTTO Unico

Quale prezzo base la somma di **Euro 910.358,42** (euronovecentodiecimilatrecentocinquantotto/42) con offerte in aumento non inferiori ad Euro 20.000,00 (euro ventimila virgola zero zero)

BENI POSTI IN VENDITA

Gli immobili riconducibili alla Ditta sono posti nel Comune di Sansepolcro e costituiscono un unico complesso edilizio destinato a struttura ricettiva corredato di alcuni spazi esterni.

La sommaria descrizione catastale dei beni è la seguente.

Comune di Sansepolcro, Via dei Montefeltro 29

Catasto Fabbricati

F Part Sub Class CI Cons Rendita

71 180 11 D/2

59.000,00

Catasto Terreni

F Part Sub Class CI Cons Rendita

71 1140

SEMIN ARBOR 3 120 mq R.D.€:0,43 R.A. €: 0,22

71 1143

SEMIN ARBOR 3 1.606 mq R.D.€:9,12 R.A. €: 3,73

71 1144

SEMIN ARBOR 3 1.127 mq R.D.€:6,40 R.A. €: 2,42 2

intestati a:

Hotel La Balestra s.r.l. 00344700513 Proprietà 100%

I terreni sono stati acquisiti dall' "Hotel La Balestra sas" con atto del Notaio Gambacorta del 31.07.2003. rep.

79.116, dall' "Immobiliare Marrani s.c. di Marrani Elia & C."

In precedenza la "Immobiliare Marrani s.c. di Marrani Elia & C." aveva acquisito i terreni nel modo seguente:

- part. 1140 con atto a rogito del Notaio Fiori del 28.01.1988, rep. 55448, all'epoca descritta dalla part.

182;

- part. 1143 e part. 1144 con atto a rogito del Notaio Fiori del 16.07.1980, rep. 27896, all'epoca descritte dalla part. 458.

L'immobile è costituito da un magazzino e da uffici

L'edificio è costituito da più unità immobiliari ed è stato realizzato con struttura portante in cemento armato prefabbricato, costituita da pilastri, travi e solai a lastra completati con getto in opera. Le scale sono in cemento armato gettato in opera, mentre la copertura è realizzata con capriate in cemento armato e con capriate metalliche.

L'originario manto di copertura, ancora presente sulla parte oggetto di relazione, è realizzato con doppio manto in lastre di cemento-amianto.

Il piano seminterrato ha una superficie lorda di circa 1950 mq.; il piano rialzato ha anch'esso una superficie di circa 1950 mq, mentre il primo piano ha una superficie di circa 800 mq.

Sugli immobili gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

· **1521/2004 – Ipoteca volontaria – Part. 1521 del 09.04.2004 – Mutuo fondiario**

Atto Notaio Gambacorta del 06.04.2004, rep. 83561

TOTALE € 720.000,00

CAPITALE € 360.000,00

DURATA 15 anni

FAVORE Banca Toscana spa Proprietà per 1/1

CONTRO Hotel La Balestra s.r.l. Proprietà per 1/1

GRAVA Catasto Fabbricati Sansepolcro F. 71 Part. 180

L'indicazione catastale è incompleta rispetto alla descrizione dell'epoca di iscrizione.

· **2361/2005 – Ipoteca volontaria – Part. 2361 del 21.06.2005 – Mutuo fondiario**

Atto Notaio Gambacorta del 16.06.2005, rep. 91041

TOTALE € 2.000.000,00

CAPITALE € 1.000.000,00

DURATA 15 anni

FAVORE Banca Toscana spa Proprietà per 1/1

CONTRO Hotel La Balestra s.r.l. Proprietà per 1/1

GRAVA Catasto Fabbricati Sansepolcro F. 71 Part. 179, 180, 181, 308 sub. 1,

425, 308 sub. 2, 393

Catasto Terreni Sansepolcro F. 71 Part. 180

Catasto Terreni Sansepolcro F. 71 Part. 1140, 1143, 1144

· **1062/2012 – Ipoteca volontaria – Part. 1062 del 03.07.2012 – Mutuo fondiario**

Atto Notaio Gambacorta del 28.06.2012, rep. 106861

TOTALE € 200.000,00

CAPITALE € 100.000,00

DURATA 9 anni

FAVORE Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Proprietà per 1/1

CONTRO Hotel La Balestra s.r.l. Proprietà per 1/1 3

GRAVA Catasto Fabbricati Sansepolcro F. 71 Part. 180 Sub. 11
Catasto Terreni Sansepolcro F. 71 Part. 1140, 1143, 1144
· **1894/2016 – Ipoteca volontaria – Part. 1894 del 21.09.2016 – Mutuo fondiario**
Atto Notaio Gambacorta del 19.09.2016, rep. 111598
TOTALE € 460.000,00
CAPITALE € 230.000,00
DURATA 15 anni
FAVORE Banca di Anghiari e Stia – Credito cooperativo Proprietà per 1/1
CONTRO Hotel La Balestra s.r.l. Proprietà per 1/1
GRAVA Catasto Fabbricati Sansepolcro F. 71 Part. 180 Sub. 11
Catasto Terreni Sansepolcro F. 71 Part. 1140, 1143, 1144
· **1859/2018 – Ipoteca conc. amministrativa/riscossione – Part. 1859 del 03.09.2018**
Richiesta esattoriale di Fraternità sistemi IS scs (Brescia) del 28.05.2018, rep. 4075
TOTALE € 452.841,70
CAPITALE € 226.470,85
FAVORE Fraternità sistemi IS scs Proprietà per 1/1
CONTRO Hotel La Balestra s.r.l. Proprietà per 1/1
GRAVA Catasto Fabbricati Sansepolcro F. 71 Part. 180 Sub. 11
Catasto Terreni Sansepolcro F. 71 Part. 1140, 1143, 1144
· **11386/2021 – Sentenza di fallimento – Part. 11386 del 03.09.2021**
Sentenza di fallimento del Tribunale di Arezzo rep. n. 64 del 27.08.2021
FAVORE Massa creditori di Hotel La Balestra s.r.l. Proprietà per 1/1
CONTRO Hotel La Balestra s.r.l. Proprietà per 1/1
GRAVA Catasto Fabbricati Sansepolcro F. 71 Part. 180 Sub. 11
Catasto Terreni Sansepolcro F. 71 Part. 1140, 1143, 1144
· **11990/2021 – Verbale di pignoramento – Part. 11990 del 21/09/2021**
Atto Giudiziario Tribunale di Arezzo rep. n. 1713/2021 del 27.08.2021
FAVORE Monte dei Paschi di Siena. Proprietà per 1/1
CONTRO Hotel La Balestra s.r.l. in liquidazione Proprietà per 1/1
GRAVA Catasto Fabbricati Sansepolcro F. 71 Part. 180 Sub. 11
Catasto Terreni Sansepolcro F. 71 Part. 1140, 1143, 1144
La procedura di esecuzione immobiliare 164/2021 R.E., incardinata da Banca Monte dei Paschi di Siena spa presso il Tribunale di Arezzo, è stata dichiarata estinta con decreto del Giudice del 09.10.2021 a seguito della rinuncia all'esecuzione del creditore precedente.

Il complesso edilizio

I beni in L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. 42 del 22.01.2004.

Il vincolo fu imposto con il Decreto Ministeriale n. 310 del 05.12.1962 ai sensi della L. 1498/39. La zona, secondo il provvedimento di vincolo, *“... ha notevole interesse pubblico perché, costituita dalle colline a monte della città di Sansepolcro, disseminate di ville con giardini e parchi, di boschi e terreni coltivati, forma un quadro naturale meritevole di particolare tutela dal quale si gode il belvedere della sottostante città.”* immobili riconducibili alla Ditta costituiscono un complesso edilizio posto nell'abitato di Sansepolcro, a margine del centro storico, lungo la strada che porta a Città di Castello.

Tutto il complesso edilizio è destinato ad albergo ristorante ed è costituito da un insieme di costruzioni realizzate in vari periodi, con stratificazioni successive, corredate di resede e da un'area destinata a parcheggio annessa di recente. 4

Per una adeguata descrizione degli immobili è conveniente anteporre la ricostruzione delle trasformazioni edilizie che si sono susseguite, con riferimento alla documentazione catastale e comunale.

Peraltro detta analisi è funzionale a determinare i presupposti per le verifiche di legittimità di cui all'art. 9-bis

del DPR 380/2001 in considerazione delle diversi periodi storici nei quali sono intervenuti gli interventi di

trasformazione, anche con riferimento agli obblighi dell'ottenimento dei titoli autorizzativi.

In tal senso è utile definire il contesto nel quale ricadono gli immobili sia da punto di vista urbanistico che vincolistico.

Lo strumento urbanistico

Il Comune di Sansepolcro è dotato di Regolamento Urbanistico.

Le informazioni pubblicate sul sito istituzionale risalgono alla versione del 13.03.2019 e nella tavola "Elaborato 04c" qualificano l'area quale "Tessuto consolidato".

Gli edifici sono classificati nella tavola "Elaborato 06c" di "Classe 6 – Edifici o complessi di valore architettonico nullo".

La disciplina è riferita all'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione che consentono:

- interventi fino alla sostituzione edilizia;
- l'insediamento di tutte le destinazioni ad eccezione di quella industriale-artigianale e del commercio di media e grande distribuzione;
- addizioni volumetriche nella misura del 20% del volume esistente.

Operano anche limiti del Rapporto di copertura del 60% fuori terra e del 75% per l'interrato.

Titoli edilizi

Presso gli archivi dell'ufficio edilizia sono stati rintracciati i titoli edilizi o le pratiche edilizie di seguito elencati.

Pratica N Data Prot. Intestataro Oggetto Soprint.

- 1 Richiesta licenza 03.03.1968 Tricca Vittorio Realizzazione ristorante
- 2 Licenza edilizia 8 10.06.1968 Hotel La balestra Ampliamento FRONTE 07.06.68
- 3 Conc.Amm.va 2223 09.04.1977 Hotel La balestra Opere interne
- 4 Conc.Amm.va 2363 12.09.1979 Hotel La balestra Ampliamento RETRO
- 5 Conc.Amm.va 3450 02.10.1981 Hotel La balestra Var. Ampliamento RETRO 10.06.81
- 6 Richiesta sanatoria 05.06.1985 6717 Hotel La balestra Muretto di recinzione
- 7 Art.26 L. 47/1985 09.10.1989 12381 Hotel La balestra Opere interne - FRONTE
- 8 Art.26 L. 47/1985 03.08.1991 10880 Hotel La balestra Var. opere interne FRONTE
- 9 Concessione edilizia 6548 30.05.1996 Hotel La balestra Ampliamento FRONTE 02.02.90
- 10 Concessione edilizia 6548 30.05.1996 Hotel La balestra Parcheggio 02.02.90
- 11 Autorizzazione edilizia 4207 06.08.1999 Hotel La balestra Impianto antincendio
- 12 Concessione edilizia 9868 09.05.2001 Hotel La balestra Opere antincendio 02.03.01
- 13 Concessione sanatoria 9529 28.07.2001 Hotel La balestra Soppalco e tamponature 27.08.99
- 14 Concessione edilizia 11016 31.05.2006 Hotel La balestra PARCHEGGIO 08.10.04
- 15 DIA 2305 20.02.2006 3578 Hotel La balestra Copertura 07.06.06
- 16 Permesso a costruire 11384 31.05.2006 Hotel La balestra Variante PARCHEGGIO 22.03.06
- 17 Aut.unica Giunta P.le 445 10.07.2008 Hotel La balestra Impianto fotovoltaico
- 18 Agibilità 4 12.02.1982 Hotel La balestra

Gli impianti

Gli impianti della parte alberghiera e del ristorante sono stati oggetto di importanti interventi di ripristino e rifacimento a partire dall'inizio del secolo.

Le opere sugli impianti di climatizzazione hanno riguardato:

- l'integrazione dell'impianto alimentato con le caldaie a metano con gli apparecchi installati nel cortile;
- l'installazione di attrezzature e di una macchina per la climatizzazione della sala ristorante nel mezzanino;
- rifacimento di tutte le linee di distribuzione dalla caldaia e dagli accumuli ai vari settori;
- rifacimento di tutta la distribuzione nelle intercapedini realizzate sui divisori tra le camere ed i corridoi;
- realizzazione di intercapedini nella zona soprastante l'ingresso delle camere con l'installazione dei terminali per la climatizzazione.

Nel 2008 è stato installato un impianto fotovoltaico sulla falda di copertura della porzione di edificio antistante la strada principale.

L'impianto ha una potenza nominale di 18.9 kw, e integrato nel manto di copertura della copertura a falda ed

è esposto verso sud-ovest; l'impianto è gestito con 3 inverter ed un contatore di scambio sul posto. Le abitazioni all'interno del cortile sono alimentate dal medesimo impianto di climatizzazione dell'albergo, mentre la casa posta a margine del complesso aveva una propria caldaia che è in disuso da decenni.

Il complesso edilizio è collegato alla rete elettrica, telefonica, fognaria, acquedottistica e del gas metano.

Criticità

Le verifiche hanno fatto emergere alcune criticità, in parte descritte nei precedenti paragrafi, che vengono riepilogate per argomento.

A fronte delle considerazioni che seguono occorre rammentare che la zona sulla quale si trova il complesso edilizio è:

- dichiarata Zona Sismica 2;

- sottoposta a vincolo paesaggistico con decreto imposto nel 1962 ai sensi della L. 1497/39;

Si dovrà inoltre tener conto delle tolleranze sulle misure previste dal Testo Unico sull'Edilizia (DPR 380/2001).

Certificazioni

Non sono stati reperiti i progetti e le certificazioni relative agli impianti.

Il rifacimento degli impianti non è stato oggetto di titolo edilizio con il conseguente mancato deposito dei progetti in Comune.

Una rilevante questione è riferibile al mancato ottenimento della certificazione di prevenzione incendi da parte dei Vigili del Fuoco.

Un progetto per l'ottenimento di tale certificazione fu valutato dagli stessi VVF con parere del 19.04.1999; il parere era subordinato alla realizzazione di opere di adeguamento alla normativa anticendio ed alla produzioni di certificazioni da parte degli installatori.

I beni mobili a corredo dell'albergo/ristorante parte del Lotto unico.

Fanno parte del lotto unico tutti gli arredi, la cucina, sedie, tavoli, impianti elettrici, stoviglie, PC, armadi, televisori, mobili, piantane, luci, libreria e comunque tutto l'insieme dei beni mobili che si trovano all'interno dell'albergo/ristorante – come da inventario depositato.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA LOTTO UNICO VIA DEI MONTEFELTRO, 29 SANSEPOLCRO (AR)

La vendita avrà luogo in **un lotto unico al prezzo indicato**

1) Il prezzo base del lotto è fissato ad **€ 910.358,42** (euro novecentodiecimilatrecentocinquantotto/42)

con **offerte in aumento non inferiori ad Euro 20.000,00** (euro ventimilavirgolazerozero)

2) Le offerte irrevocabili di acquisto, corredate di marca da bollo da Euro 16,00 e contenute in busta chiusa, **dovranno essere presentate presso lo studio della sottoscritta, in Arezzo, Via Fulvio Croce n.14, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte e quindi nel giorno 21 ottobre 2025. Non verranno accolte offerte o domande presentate oltre il termine sopra specificato.**

3) Sulla busta contenente l'offerta dovrà essere indicato, solo un motto o uno pseudonimo dell'offerente che consenta a lui solo di riconoscerla. Nessuna altra indicazione, scrittura o segno dovrà essere apposta sull'esterno della busta, a pena l'esclusione dalla gara.

4) L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico ed eventuale indirizzo pec del soggetto che diverrà intestatario dell'immobile, il quale dovrà, altresì, sottoscrivere l'offerta e presentarsi presso lo studio dello scrivente curatore nel giorno e nell'ora fissati per lo svolgimento della procedura di esame delle offerte;

b) se l'offerente è coniugato, dovrà essere dichiarato e comprovato anche 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;

c) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (futuro intestatario del lotto unico), all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante detti poteri rappresentativi (certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina, delibera assembleare ecc.);

d) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia redatta dall'esperto Architetto Marco Magrini, e di tutti gli allegati alla perizia medesima.

(e) la dichiarazione di accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e di tutte le condizioni contenute nell'avviso di vendita;

(f) la dichiarazione che la proposta è formulata per l'acquisto del bene di cui al presente avviso, con la descrizione anche sintetica dello stesso e l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore al prezzo base

(g) la dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni anche con riferimento alla situazione amministrativa edilizia ed urbanistica, di esonerare il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo e di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette;

(h) la dichiarazione di formulare la proposta di acquisto senza riserva alcuna e con l'espressa indicazione della irrevocabilità dell'offerta presentata;

(i) la dichiarazione che il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro il termine massimo di sessanta giorni dalla data di aggiudicazione;

(l) la dichiarazione di essere consapevole che dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi alla procedura di aggiudicazione ed al successivo atto di vendita, spese notarili incluse e spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

(m) la dichiarazione di essere consapevole che l'eventuale aggiudicazione non assume carattere definitivo, restando salva la possibilità del Giudice Delegato di sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita ove ricorrano le condizioni di cui all'art. 108 l.f..

(m) la dichiarazione espressa circa l'eventuale possesso dei requisiti per poter usufruire dei privilegi fiscali per l'acquisto della prima casa di residenza ai sensi e per gli effetti del Decreto Legge 07.02.1985 n.12 convertito, con modificazioni, nella Legge 05.04.1985 n.118.

(n) la sottoscrizione per esteso in calce e la sigla su ogni pagina da parte del soggetto interessato-persona fisica ovvero da parte del legale rappresentante del soggetto interessato-persona giuridica;

5) Agli effetti del D.M. 2 gennaio 2008 e del D.Lgs 192/05 e seguenti s.m.i, trattandosi di vendita in esecuzione forzata, l'aggiudicatario dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nella perizia di stima dell'architetto Marco Magrini in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura fallimentare dal produrre sia la certificazione relativa alle conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di prestazione energetica (APE)

Alla proposta di acquisto dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento 40/2021 RF" di ammontare pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

Individuazione della proposta di acquisto vincitrice.

I. I plichi contenenti le offerte d'acquisto saranno aperti, a cura del curatore, nello studio, alla data e nell'ora stabilite nel presente avviso, alla presenza degli offerenti, i quali dovranno presentarsi, muniti di documento di riconoscimento in corso di validità, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 c.p.c .

Il curatore verifica la regolarità del contenuto di ciascun plico presentato. Dell'apertura dei plichi e delle fasi successive il liquidatore giudiziale redige processo verbale.

La persona indicata nella offerta come intestataria del bene è tenuta, personalmente o tramite mandatario nelle forme di legge, a presentarsi alla data e all'ora fissata per l'esame delle offerte. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In caso di più offerte valide recanti lo stesso importo e in assenza di rilanci da parte dei concorrenti il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (giorno antecedente, stesso giorno-ora diversa).

Se vi è una sola proposta di acquisto efficace, allora il Curatore decide di scegliere quest'ultima quale proposta di acquisto vincitrice, salve le successive autorizzazioni del Giudice Delegato. Qualora le proposte d'acquisto dichiarate efficaci siano due o più si procederà a gara tra gli offerenti del lotto considerando quale base d'asta l'offerta più alta e quale rilancio minimo un

importo pari ad euro 20.000,00 (ventimila/zerozero). Alla gara informale saranno ammessi i creditori ipotecari che ne dovessero fare richiesta prima del suo svolgimento. Il Curatore, esaurita la fase relativa all'esame delle offerte e dell'aggiudicazione, comunicherà l'esito dell'esperimento di vendita mediante deposito in cancelleria della documentazione inerente l'aggiudicazione e richiederà l'autorizzazione a concludere il contratto di compravendita al comitato dei creditori, e in assenza di questi, al Giudice Delegato, resta salva la possibilità del Giudice Delegato di sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita ove ricorrano le condizioni di cui all'art. 108 l.f..

Conclusione del contratto di compravendita.

In caso di accettazione dell'unica offerta valida presentata, o, qualora si proceda alla gara, di accettazione della proposta vincitrice, una volta ottenuta l'autorizzazione del comitato dei creditori e/o del giudice delegato, e comunque entro sessanta giorni dall'aggiudicazione, il curatore convocherà mediante raccomandata a/r o via PEC il vincitore, o i vincitori, della procedura competitiva per la conclusione del contratto di compravendita di fronte **al Notaio, scelto dal Curatore**. La riunione è convocata nel territorio del Comune di Arezzo mediante avviso contenente l'indicazione di giorno, luogo ed ora della riunione e l'indicazione dell'ordine del giorno, da comunicare con preavviso di almeno dieci giorni, con mezzi che garantiscano la prova dell'avvenuto ricevimento.

Il contratto di compravendita avrà per oggetto il trasferimento immediato al vincitore della procedura competitiva, della proprietà del lotto (immobile e mobili) dietro il pagamento immediato del prezzo convenuto e deve quantomeno prevedere: (a.1) la dichiarazione che il trasferimento della proprietà dell'immobile e dei mobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, che la vendita è a corpo e non a misura e che la procedura non rilascia garanzie di alcun genere in favore dell'acquirente. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere-ivi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. L'acquirente dovrà dichiarare di aver rinunciato con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara a sollevare qualsivoglia futura eccezione in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità delle cose oggetto di cessione e la procedura dovrà intendersi liberata da ogni responsabilità al riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c. (a.2) la dichiarazione avente per oggetto il possesso di adeguata autorizzazione da parte del comitato dei creditori e/o del Giudice Delegato alla conclusione del contratto di compravendita dell'immobile; Il saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, dovrà essere effettuato, a pena di decadenza dell'aggiudicazione, mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura di fallimento da depositare contestualmente alla stipula dell'atto di vendita. Le somme comunque versate dalla parte offerente alla curatela verranno definitivamente trattenute da quest'ultima se alla data e nel luogo fissati per la stipula l'offerente non dovesse presentarsi o non dovesse comunque addivenire, per qualsivoglia motivo non imputabile alla procedura, a tale stipulazione.

In caso di acquisto la parte acquirente dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi alla procedura di aggiudicazione che al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.

Il Giudice delegato provvederà con decreto alla cancellazione delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni e dei pignoramenti, nonché di ogni altro vincolo pregiudizievole gravante sugli immobili. Le spese di cancellazione dei pesi giuridici tutti saranno a carico dell'aggiudicatario che dovrà versare al momento della stipula dell'atto di compravendita un apposito fondo spese.

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

PUBBLICITA'

La procedura competitiva sarà pubblicata, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nelle seguenti forme:

- pubblicazione, a mezzo dell'Istituto Vendite Giudiziarie, dell'avviso di vendita, 8

- pubblicazione all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sul portale IVG per i Tribunali di Arezzo e Siena www.giustiziaivg.it;
- pubblicazione del link sul portale nazionale di settore www.astegiustizia.it;
- pubblicazione sul portale certificato <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallco.it>;
- pubblicazione sul portale nazionale leader nel settore immobiliare ovvero www.immobiliare.it;
- pubblicazione sul portale di settore www.entitribunali.kataweb.it;
- pubblicazione sul portale immobiliare www.idealista.it;
- pubblicazione sul portale di settore www.aste.it;
- pubblicazione per estratto all'interno dello speciale mensile ASTEGIUSTIZIA pubblicato sul Corriere di Arezzo;
- pubblicazione per estratto all'interno dello speciale mensile ASTEGIUSTIZIA pubblicato sul Corriere di Siena;
- pubblicazione per estratto all'interno dello speciale mensile ASTEGIUSTIZIA pubblicato sul NAZIONE edizione provincia di Arezzo;
- pubblicazione per estratto all'interno dello speciale mensile ASTEGIUSTIZIA pubblicato sul NAZIONE edizione provincia di Siena;
- call center attivo tutti i giorni lavorativi con 8 linee a disposizione;
- pubblicazioni aggiuntive a nostra discrezionalità;
- news letter astegiustizia.it;

A correzione del nome del portale si inserisce quello corretto in www.arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it

**Verrà pubblicizzato anche su Pvp a cura dell'IVG di Arezzo
CUSTODIA**

La custodia degli immobili è affidata alla curatela fallimentare nella persona del curatore fallimentare Dott. Silvia Bindi. Sarà possibile visionare gli immobili oggetto della vendita forzata previa richiesta scritta indirizzate al curatore medesimo ed inoltrata via mail a f40.2021arezzo@pecfallimenti.it, purché la relativa istanza sia presentata dall'interessato almeno dieci (10) giorni prima della data fissata per l'asta.

Arezzo li 18/08/2025

Il Curatore

Dott.ssa Silvia Bindi