

# TRIBUNALE DI AREZZO

## Liquidazione Giudiziale 11/2023 L.G.

\*\*\*

### 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 della Liquidazione Giudiziale "AGLINI s.r.l.", L.G. 11/2023, visto il programma di liquidazione del 04/07/2023, presentato dalla sottoscritta ai sensi dell'art. 213 CCII 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 05/07/2023 e l'autorizzazione al compimento degli atti di vendita specificamente rilasciata dal G.D. in data 07/07/2023;

#### AVVISA

Che procederà alle operazioni di vendita degli immobili di seguito descritti mediante la procedura competitiva delineata nel programma di liquidazione approvato in data 05/07/2023, procedura che si articola secondo le modalità e le fasi di seguito indicate nel presente avviso,

#### AVVISA

Che il **giorno 12 novembre 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 **11 novembre 2025 dalle ore 9.00 alle ore 12.00** presso lo studio della medesima;

#### FISSA

**Immobili Aglini s.r.l.**  
**Via degli artigiani 9, 47 e 11 a Sansepolcro (Ar) sede operativa**

## LOTTO n. 1

Quale prezzo base la somma di **Euro 60.186,24** (eurosessantamilacentottantasei/24), con offerte in aumento a rilancio non inferiori ad Euro 10.000,00 (euro diecimila virgola zero zero)

#### BENI POSTI IN VENDITA

L'immobile riconducibile alla società è posto nel comune di Sansepolcro in Via degli artigiani n. 9 e costituisce un edificio destinato a laboratorio artigianale con alcuni spazi esterni.

#### La part. 625 sub. 01

La società con atto a rogito del notaio Gambacorta Carmelo del 15.02.2016, rep. 110962, acquisì l'ultima porzione di fabbricato descritta come segue.

Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons .	Rendita	
76	625	1	C/3	6	226 mq	1.085,49 €	Via degli Artigiani 9

AGLINI s.r.l. Proprietà 100%

#### Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Gli immobili risultano liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione della seguente.

**11386/2021 – Sentenza di fallimento – Part. 11386 del 03.09.2021**

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del Tribunale di Arezzo rep. n. 12 del 09.03.2023

FAVORE Massa creditori di Aglini srl Proprietà per 1/1

CONTRO Aglini s.r.l. Proprietà per 1/1

GRAVA Catasto Fabbricati Sansepolcro F. 76 Part. 625 Sub.1; Sansepolcro F. 76 Part. 625 Sub.2

Sansepolcro F. 76 Part. 630 sub 1

### **Congruenza dei dati**

La trascrizione della sentenza di fallimento è coerente con la rappresentazione catastale degli immobili coeva al momento del fallimento.

### **Possesso dei beni**

I beni sono nel possesso del curatore fallimentare. Una delle porte di ingresso è dotata di controporta blindata ordinariamente installata nelle attività di lavorazione dei preziosi. All'esterno è presente un resede di 186 mq, completamente asfaltato, e recintato sul fronte principale con muretto in calcestruzzo sormontato da ringhiera in ferro; i fronti laterale e tergale non sono recintati. La superficie di calpestio è rifinita con pavimento industriale.

### **Gli aspetti edilizi**

Per l'edificio sono stati reperiti presso l'archivio edilizia del Comune di Sansepolcro i seguenti fascicoli contenenti i relativi titoli edilizi:

#### **Anno Data Numero Titolo Oggetto Titolare**

1987 5954 richiesta ----- Tibertex

1988 6072 concessione concessione Tibertex

1989 6613 concessione variante Tibertex

2001 22/06/01 9547 Agibilità Lord Preziosi snc

2001 18/09/01 841 DIA opere interne Lord Preziosi snc

2013 11/01/13 324 SCIA divisione in 2 u.i. Lord Preziosi snc

Con i titoli anzidetti fu realizzato l'edificio (1988-1989) e furono realizzate opere interne funzionali a delimitare gli spazi di lavorazione (2001).

Con il titolo del 2013 l'originario laboratorio fu diviso in due unità immobiliari.

Agli atti del Comune sono depositate anche alcune pratiche digitali, presentate tramite il SUAP (Sportello unico delle attività produttive) che, secondo le indicazioni degli uffici comunali, hanno interessato soltanto l'apertura dell'outlet della Ditta che esercitava sul sub. 2, ma non gli aspetti edilizi.

### **La legittimità**

Sulla scorta dei titoli anzidetti risulta conforme la consistenza plani volumetrica dell'edificio.

Non è invece conforme la distribuzione interna, in relazione alla demolizione di alcuni divisori interni, per l'apertura del collegamento con il sub. 2, e per alcune imprecisioni relative alla posizione di alcune aperture. La legittimità potrà essere conseguita con un accertamento di conformità, ex art. 209 della LR 64/2015, che prevede una sanzione pecuniaria variabile tra 1.000 e 5.164 €; nel caso di specie è verosimile che possa essere applicata la sanzione minima. A ciò dovranno essere aggiunte le spese tecniche. La valutazione che segue tiene conto delle spese anzidette.

### **L'impiantistica**

Il laboratorio è collegato ai servizi a rete dell'acquedotto, dell'energia elettrica e del gas metano. All'interno dell'alloggiamento dei gruppi di misura sono presenti tutti gli allacciamenti, ma non è installato il contatore del gas metano. E' verosimile che l'allacciamento non sia mai stato attivato, ovvero che sia stato disattivato in quanto l'impianto è stato servito da uno degli altri contatori dell'edificio.

Negli archivi aziendali sono stati reperiti le certificazioni degli installatori dei seguenti impianti:

- Riscaldamento (03.03.2014)

- Gas metano (03.03.2014)

- Elettrico (31.10.2013)

Le certificazioni sono corredate da schemi impiantistici redatti da tecnici abilitati. La caldaia esterna è iscritta al catasto regionale ed è stata revisionata il 18.05.2022.

### **Gli aspetti sanitari**

#### **Bagni e spogliatoi**

Le demolizioni di parte della compartimentazione interna hanno portato alla presenza di un solo servizio igienico; in tal senso la dotazione dovrà essere verificata in relazione al futuro all'utilizzo dell'unità immobiliare ed al numero ed al genere degli addetti.

#### **L'amianto in copertura**

Il manto di copertura dovrà essere oggetto di periodiche verifiche e, nell'eventualità, di trattamento o sostituzione secondo la vigente normativa relativa ai manufatti in cemento amianto. La valutazione che segue tiene conto di detti oneri.

# MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA LOTTO 1 VIA DEGLI ARTIGIANI, 9 SANSEPOLCRO (AR)

La vendita avrà luogo in un lotto singolo al prezzo indicato

1) Il prezzo base del lotto è fissato ad **€ 60.186,24** (euro sessantamila centottantasei/24),

con offerte in aumento non inferiori ad Euro 10.000,00 (euro diecimila virgolazerozero)

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 11 novembre 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 cd 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. 217 CCII.

(n) 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.

(o) 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 "L.G. 11/2023 AGLINI s.r.l." 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 10.000,00 (diecimila/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, comunicerà 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. 217 CCII.

### **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) dietro il pagamento immediato del prezzo convenuto e deve quantomeno prevedere: (a.1) la dichiarazione che il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, 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 L.G. 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,

- pubblicazione all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sul portale IVG per i Tribunali di Arezzo e Siena [www.giustiziaivg.it](http://www.giustiziaivg.it);
- pubblicazione del link sul portale nazionale di settore [www.astegiustizia.it](http://www.astegiustizia.it);
- pubblicazione sul portale certificato [arezzosienaastagiudiziaria.falco.it](http://arezzosienaastagiudiziaria.falco.it);
- pubblicazione sul portale nazionale [www.falcoaste.it](http://www.falcoaste.it);
- pubblicazione sul portale immobiliare [www.idealista.it](http://www.idealista.it);
- pubblicazione sul portale nazionale [www.aste.it](http://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 quindicinale ASTEGIUSTIZIA pubblicato sulla NAZIONE edizione Tosco-Umbra;
- call center attivo tutti i giorni lavorativi con 8 linee a disposizione;
- pubblicazioni aggiuntive a nostra discrezionalità;
- news letter [astegiustizia.it](http://astegiustizia.it);

A correzione del nome del portale si inserisce quello corretto in [www.arezzosienaastagiudiziaria.falcoaste.it](http://www.arezzosienaastagiudiziaria.falcoaste.it)

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

**Sarà possibile visionare gli immobili oggetto della vendita forzata previa richiesta scritta indirizzate all'Istituto vendite Giudiziarie di Arezzo e Siena ed inoltrata via mail [visite.ivg@gmail.com](mailto:visite.ivg@gmail.com) o sul portale PVP, purché la relativa istanza sia presentata dall'interessato almeno quindici (15) giorni prima della data fissata per la vendita.**

## LOTTO n. 2

Quale prezzo base la somma di **Euro € 60.652,80** (eurosessantamilaseicentocinquantadue/80), con offerte in aumento a rilancio non inferiori ad Euro 10.000,00 (euro diecimila virgola zero zero)

### BENI POSTI IN VENDITA

L'immobile riconducibile alla società è posto nel comune di Sansepolcro in **Via degli artigiani n. 47** e costituisce un edificio destinato a laboratorio artigianale con alcuni spazi esterni.

### Lotto 2 – Part 625 sub. 02

Il laboratorio occupa la porzione nord-est dell'edificio ed ha accesso dal nc. **47** di Via degli Artigiani. Al momento della costruzione dell'edificio formava un'unica unità immobiliare con il sub. 1 (Lotto 1); nel corso del tempo ha subito alcuni passaggi patrimoniali ed il ridimensionamento che lo ha portato ad una superficie lorda di 232 mq.

Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons .	Rendita	
76	625	2	C/3	6	226 mq	1.085,49 €	Via degli Artigiani <b>47</b>

AGLINI s.r.l. Proprietà 100%

### Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Gli immobili risultano liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione della seguente.

**11386/2021 – Sentenza di fallimento – Part. 11386 del 03.09.2021**

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del Tribunale di Arezzo rep. n. 12 del 09.03.2023

FAVORE Massa creditori di Aglini srl Proprietà per 1/1

CONTRO Aglini s.r.l. Proprietà per 1/1

GRAVA Catasto Fabbricati Sansepolcro F. 76 Part. 625 Sub.1; Sansepolcro F. 76 Part. 625 Sub.2

Sansepolcro F. 76 Part. 630 sub 1

### Congruenza dei dati

La trascrizione della sentenza di fallimento è coerente con la rappresentazione catastale degli immobili coeva al momento del fallimento.

### Possesso dei beni

Aglini s.r.l. 100%

### Gli aspetti edilizi

Per l'edificio sono stati reperiti presso l'archivio edilizia del Comune di Sansepolcro i seguenti fascicoli contenenti i relativi titoli edilizi:

#### Anno Data Numero Titolo Oggetto Titolare

1987 5954 richiesta ----- Tibertex

1988 6072 concessione concessione Tibertex

1989 6613 concessione variante Tibertex

2001 22/06/01 9547 Agibilità Lord Preziosi snc

2001 18/09/01 841 DIA opere interne Lord Preziosi snc

2013 11/01/13 324 SCIA divisione in 2 u.i. Lord Preziosi snc

Con i titoli anzidetti fu realizzato l'edificio (1988-1989) e furono realizzate opere interne funzionali a delimitare gli spazi di lavorazione (2001).

Con il titolo del 2013 l'originario laboratorio fu diviso in due unità immobiliari. Agli atti del Comune sono depositate anche alcune pratiche digitali, presentate tramite il SUAP (Sportello unico delle attività produttive) che, secondo le indicazioni degli uffici comunali, hanno interessato soltanto l'apertura dell'outlet della Ditta che esercitava sul sub. 2, ma non gli aspetti edilizi.

### La legittimità

Sulla scorta dei titoli anzidetti risulta conforme la consistenza plani volumetrica dell'edificio. Non è invece conforme la distribuzione interna, in relazione alla demolizione di alcuni divisori interni, per l'apertura del collegamento con il sub. 1, e per alcune imprecisioni relative alla posizione di alcune aperture. Non sono stati rintracciati titoli autorizzativi per le strutture tecnologiche poste sul resede.

La legittimità potrà essere conseguita con un accertamento di conformità, ex art. 209 della LR 64/2015, che

prevede una sanzione pecuniaria variabile tra 1.000 e 5.164 €; nel caso di specie è verosimile che possa essere applicata la sanzione minima. A ciò dovranno essere aggiunte le spese tecniche. Dovranno essere chiuse le porte di accesso alle altre unità immobiliari. La valutazione tiene conto delle spese anzidette.

#### **L'impiantistica**

L'unità immobiliare è collegata ai servizi a rete dell'acquedotto, dell'energia elettrica e del gas metano. All'interno dell'alloggiamento dei gruppi di misura sono presenti tutti gli allacciamenti. Secondo gli schemi progettuali reperiti, relativi alle opere realizzate nel 2014-2015, il contatore del gas metano serve anche l'unità descritta alla part. 630.

Per gli impianti c'è da rilevare che a seguito del contemporaneo acquisto da parte della società delle unità descritte dalla part. 630 e dalla part. 625 sub. 2, gli impianti furono integrati e ristrutturati per rispondere alle esigenze aziendali, pur mantenendo, per quanto è possibile accertare "a vista", una discreta autonomia sia per le dotazioni strutturali degli impianti, quali il quadro elettrico, le linee distributive su canalette e le caldaie che alimentano l'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento. E' comunque necessario svincolare gli impianti da alcuni collegamenti che hanno portato ad una confusione gestionale di tutto l'edificio o di parte di esso. Peraltro l'operazione di revisione impiantistica è consueta negli edifici produttivi al momento dell'insediamento di nuove attività al fine di adattare gli impianti alle esigenze produttive. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia installata all'esterno che alimenta un aerotermo; la climatizzazione estiva è costituita da un impianto di refrigerazione posto in copertura. L'impianto elettrico è dotato di un quadro generale installato lungo la parete laterale ed è distribuito con canalette in acciaio esterne.

#### **Certificazioni**

Negli archivi aziendali sono stati reperiti le certificazioni degli installatori dei seguenti impianti:

- Idrico (17.12.2015);
- Riscaldamento (17.12.2015)
- Gas metano (04.01.2016)
- Elettrico (02.02.2016 – 11.02.2013)

L'impianto elettrico fu modificato nel 2001 quando l'unità immobiliare fu adibita ad outlet aziendale. Le certificazioni sono corredate da schemi impiantistici redatti da tecnici abilitati. La caldaia è iscritta al catasto regionale ed è stata revisionata il 18.05.2022

#### **Gli aspetti sanitari**

##### **L'amianto in copertura**

Il manto di copertura dovrà essere oggetto di periodiche verifiche e, nell'eventualità, di trattamento o sostituzione secondo la vigente normativa relativa ai manufatti in cemento amianto. La valutazione che segue tiene conto di detti oneri.

## **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA LOTTO 2 VIA DEGLI ARTIGIANI, 47 SANSEPOLCRO (AR)**

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

- 1) Il prezzo base del lotto è fissato ad **€ Euro 60.652,80** (eurosessantamilaseicentocinquantadue/80),

con **offerte in aumento non inferiori ad Euro 10.000,00** (euro diecimilavirgolazerozero)

**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 11/11/2025. 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 cd 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. 217 CCII.

(n) 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.

(o) 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 "L.G. 11/2023 AGLINI s.r.l." 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 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 10.000,00 (diecimila/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, comunicerà 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. 217 CCII.

### **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) dietro il pagamento immediato del prezzo convenuto e deve quantomeno prevedere: (a.1) la dichiarazione che il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, 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 L.G. 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,

- pubblicazione all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sul portale IVG per i Tribunali di Arezzo e Siena [www.giustiziaivg.it](http://www.giustiziaivg.it);
- pubblicazione del link sul portale nazionale di settore [www.astegiustizia.it](http://www.astegiustizia.it);
- pubblicazione sul portale certificato [arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it](http://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it);
- pubblicazione sul portale nazionale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it);
- pubblicazione sul portale immobiliare [www.idealista.it](http://www.idealista.it);
- pubblicazione sul portale nazionale [www.aste.it](http://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 quindicinale ASTEGIUSTIZIA pubblicato sulla NAZIONE edizione Tosco-Umbra;
- call center attivo tutti i giorni lavorativi con 8 linee a disposizione;
- pubblicazioni aggiuntive a nostra discrezionalità;
- news letter [astegiustizia.it](http://astegiustizia.it);

A correzione del nome del portale si inserisce quello corretto in [www.arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it](http://www.arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it)

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

**Sarà possibile visionare gli immobili oggetto della vendita forzata previa richiesta scritta indirizzate all'Istituto vendite Giudiziarie di Arezzo e Siena ed inoltrata via mail a [visite.ivg@gmail.com](mailto:visite.ivg@gmail.com) o sul portale PVP, purché la relativa istanza sia presentata dall'interessato almeno quindici (15) giorni prima della data fissata per la vendita.**

## LOTTO n. 3

Quale prezzo base la somma di **Euro € 120.372,48** (eurocentoventimilatrecentosettantadue/48), con offerte in aumento a rilancio non inferiori ad Euro 10.000,00 (euro diecimila virgola zero zero)

### BENI POSTI IN VENDITA

L'immobile riconducibile alla società è posto nel comune di Sansepolcro in **Via degli artigiani n. 11** e costituisce un edificio destinato a laboratorio artigianale con alcuni spazi esterni.

#### Lotto 3 – Part 630 sub. 01

Il laboratorio occupa la porzione sud dell'edificio ed ha accesso dal nc. 11 di Via degli artigiani.

Fin dal momento della costruzione dell'edificio forma un'unica unità della superficie lorda di 465 mq.

Gli interni vedono la presenza di un locale destinato alla lavorazione e di un locale magazzino, oltre ad un gruppo di servizi igienici. All'interno del laboratorio sono presenti due imponenti tavoli per il taglio delle stoffe che occupano la gran parte del laboratorio, oltre ad un consistente deposito di rulli di stoffa. All'esterno il resede di 408 mq, tutto pavimentato in asfalto, che è parzialmente recintato sui due fronti strada, mentre è privo di recinzioni sul fronte laterale. Sul fronte est è presente una tettoia per il ricovero delle attrezzature tecnologiche, realizzata con struttura in ferro e copertura con pannelli sandwich. La superficie di calpestio è rifinita con pavimento industriale.

Il magazzino presenta un collegamento interno con la part. 625 sub. 2.

Gli immobili sono descritti agli atti catastali nel modo che segue.

Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	
76	630	1	C/3	6	450 mq	2.161,37 €	Via degli Artigiani 11

intestati a:

Aglini srl 01914490519 Proprietà

La rappresentazione non è coerente con lo stato di fatto.

L'unità immobiliare è collegata con la part. 625 sub. 2 con una porta interna e sono state realizzate opere interne che non sono state descritte nelle planimetrie catastali.

### **Gli aspetti edilizi**

Per l'edificio sono stati reperiti presso l'archivio edilizia del Comune di Sansepolcro i seguenti fascicoli contenenti i relativi titoli edilizi:

#### **Anno Data Numero Titolo Oggetto Titolare**

1988 02/03/88 6078 concessione costruzione S:I:R:M:E: srl  
1989 25/10/89 12183 art.26 L.47/85 opere interne S:I:R:M:E: srl  
1992 05/05/92 7377 concessione variante S:I:R:M:E: srl  
2015 24/02/15 46 CIL opere interne Aglini srl  
2015 04/06/15 274 CILA opere interne Aglini srl  
2015 29/03/15 5325 Agibilità

Con i titoli anzidetti fu realizzato l'edificio (1988-1989) e furono realizzate opere interne funzionali a delimitare gli spazi di lavorazione (1992-2015).

### **La legittimità**

Sulla scorta dei titoli anzidetti risulta conforme la consistenza plani volumetrica dell'edificio. Non è invece conforme la posizione del divisorio tra il laboratorio ed il magazzino ed il collegamento interno con la part. 625 sub. 2. Non sono stati rintracciati titoli autorizzativi per la struttura tecnologica posta sul resede. La legittimità potrà essere conseguita con un accertamento di conformità, ex art. 209 della LR 64/2015, che prevede una sanzione pecuniaria variabile tra 1.000 e 5.164 €; nel caso di specie è verosimile che possa essere applicata la sanzione minima. A ciò dovranno essere aggiunte le spese tecniche. La valutazione che segue tiene conto delle spese anzidette.

Il laboratorio è collegato ai servizi a rete dell'acquedotto, dell'energia elettrica e del gas metano. All'interno dell'alloggiamento dei gruppi di misura sono presenti tutti gli allacciamenti, ma non è installato il contatore del gas metano. Secondo gli schemi progettuali reperiti, relativi alle opere realizzate nel 2014-2015, l'impianto è allacciato al contatore del gas metano della part. 625 sub. 2.

Per gli impianti c'è da rilevare che a seguito del contemporaneo acquisto da parte della Ditta delle unità descritte dalla part. 630 e dalla part. 625 sub. 2, gli impianti furono integrati e ristrutturati per rispondere alle esigenze aziendali, pur mantenendo, per quanto è possibile accertare "a vista", una discreta autonomia sia per le dotazioni strutturali degli impianti, quali il quadro elettrico, le linee distributive su canalette e le caldaie che alimentano l'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento. E' comunque necessario svincolare gli impianti da alcuni collegamenti che hanno portato ad una confusione gestionale di tutto l'edificio o di parte di esso. Peraltro l'operazione di revisione impiantistica è consueta negli edifici produttivi al momento dell'insediamento di nuove attività al fine di adattare gli impianti alle esigenze produttive

### **Certificazioni**

Negli archivi aziendali sono stati reperiti le certificazioni degli installatori dei seguenti impianti:

- Idrico (17.12.2015);
- Riscaldamento (17.12.2015)
- Gas metano (04.01.2016)
- Elettrico (02.02.2016 – 11.02.2013)

Le certificazioni sono corredate da schemi impiantistici redatti da tecnici.

Le caldaie sono iscritte al catasto regionale e sono state revisionate il 28.09.2022

### **Gli aspetti strutturali**

L'edificio presenta un'unica struttura in quanto è costituito da due campate trasversali che condividono i pilastri posti al centro. Ciò nonostante furono presentate pratiche distinte al Genio Civile che si riferivano alle singole porzioni che giacciono sulle partt. 625 e 630.

Per la part. 630 il 02.02.1988 fu presentato il progetto strutturale, sia per la L. 1086/71 (strutture in cemento armato), sia per la LR 88/82 (strutture in zona sismica) che assunsero i numm. 9603 e 7849.

Il 22.07.1989 fu depositato certificato di collaudo strutturale.

Analoghe pratiche furono presentate per la part. 625, sempre il 02.02.1988, che assunsero i numm. 9600 e 7846, alle quali seguì il relativo collaudo strutturale del 22.07.1989.

### **L'amianto in copertura**

Il manto di copertura dovrà essere oggetto di periodiche verifiche e, nell'eventualità, di trattamento o sostituzione secondo la vigente normativa relativa ai manufatti in cemento amianto. La valutazione che segue tiene conto di detti oneri.

### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Gli immobili risultano liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione della seguente.

#### **11386/2021 – Sentenza di fallimento – Part. 11386 del 03.09.2021**

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del Tribunale di Arezzo rep. n. 12 del 09.03.2023

FAVORE Massa creditori di Aglini srl Proprietà per 1/1

CONTRO Aglini s.r.l. Proprietà per 1/1

GRAVA Catasto Fabbricati Sansepolcro F. 76 Part. 625 Sub.1; Sansepolcro F. 76 Part. 625 Sub.2

Sansepolcro F. 76 Part. 630 sub 1

#### **Congruenza dei dati**

La trascrizione della sentenza di fallimento è coerente con la rappresentazione catastale degli immobili coeva al momento del fallimento.

## **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA LOTTO 3 VIA DEGLI ARTIGIANI, 11 SANSEPOLCRO (AR)**

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

2) Il prezzo base del lotto è fissato ad **€ 120.372,48** (eurocentoventimilatrecentosettantadue/48),

con **offerte in aumento non inferiori ad Euro 10.000,00** (euro diecimilavirgolazerozero)

**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 11/11/2025. 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 cd 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. 217 CCII.

(n) 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.

(o) 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 "L.G. 11/2023 AGLINI s.r.l." 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 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 10.000,00 (diecimila/zerzero). 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, comunicerà 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. 217 CCII.

### ***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) dietro il pagamento immediato del prezzo convenuto e deve quantomeno prevedere: (a.1) la dichiarazione che il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, 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 L.G. 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,

- pubblicazione all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sul portale IVG per i Tribunali di Arezzo e Siena [www.giustiziaivg.it](http://www.giustiziaivg.it);
- pubblicazione del link sul portale nazionale di settore [www.astegiustizia.it](http://www.astegiustizia.it);
- pubblicazione sul portale certificato [arezzosienaastagiudiziaria.falco.it](http://arezzosienaastagiudiziaria.falco.it);
- pubblicazione sul portale nazionale [www.falcoaste.it](http://www.falcoaste.it);
- pubblicazione sul portale immobiliare [www.idealista.it](http://www.idealista.it);
- pubblicazione sul portale nazionale [www.aste.it](http://www.aste.it);
- pubblicazione per estratto all'interno dello speciale mensile ASTEJUSTIZIA pubblicato sul Corriere di Arezzo;
- pubblicazione per estratto all'interno dello speciale mensile ASTEJUSTIZIA pubblicato sul Corriere di Siena;
- pubblicazione per estratto all'interno dello speciale quindicinale ASTEJUSTIZIA pubblicato sulla NAZIONE edizione Tosco-Umbra;
- call center attivo tutti i giorni lavorativi con 8 linee a disposizione;
- pubblicazioni aggiuntive a nostra discrezionalità;
- news letter [astegiustizia.it](http://astegiustizia.it);

A correzione del nome del portale si inserisce quello corretto in [www.arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it](http://www.arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it)

### **Verrà pubblicizzato anche su PVP a cura dell'IVG di Arezzo**

Il compenso per le attività ausiliarie è posto a carico della parte acquirente ed è determinato a forfait, in percentuale, da calcolarsi sul prezzo di vendita, in ragione di scaglioni crescenti ed aliquote decrescenti progressive, come da schema sotto rappresentato:

fino ad € 70.000,00: 2% sul prezzo di vendita, oltre IVA

da € 70.001,00 ad € 300.000,00: 1,5% sul prezzo di vendita, oltre IVA

da € 300.001,00 ad € 1.000.000,00: 0.7% sul prezzo di vendita, oltre IVA

da € 1.000.001,00 ed oltre: 0.4% sul prezzo di vendita, oltre IVA

Tali spese dovranno esser corrisposte per ogni lotto dall'acquirente all'IVG di Arezzo – Siena.

**Sarà possibile visionare gli immobili oggetto della vendita forzata previa richiesta scritta indirizzata all'Istituto vendite Giudiziarie di Arezzo e Siena ed inoltrata via mail a [visite.ivg@gmail.com](mailto:visite.ivg@gmail.com) o sul portale PVP, purché la relativa istanza sia presentata dall'interessato almeno quindici (15) giorni prima della data fissata per la vendita.**

Arezzo lì 19/08/2025

Il Curatore  
Dott.ssa Silvia Bindi