



**Tribunale di Arezzo**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

**CONCORDATO PREVENTIVO 2/2025**

**GIUDICE DELEGATO:** dott. Andrea Turturro

**LIQUIDATORE GIUDIZIALE:** dott.ssa Maria Cristina Biondini

**SOGGETTO SPECIALIZZATO** (*ex art. 216/2 c.c.i.i.*): ITAsset Advisory Services

**AVVISO DI VENDITA AL I ESPERIMENTO DI GARA**  
**PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA TELEMATICA**

La sottoscritta **dottoressa Maria Cristina Biondini** con studio in Arezzo Via Fonte Veneziana n. 8, nella propria qualità di liquidatore giudiziale nella procedura di concordato preventivo intestata,

**P R E M E S S O**

- che con sentenza emessa in data 3 luglio 2025 e depositata il 7 luglio 2025, il Tribunale di Arezzo ha omologato il concordato preventivo n. 2/2025, nominando Liquidatore Giudiziale la dott.ssa Maria Cristina Biondini;
- che, la predetta società in concordato è piena proprietaria di asset immobiliari siti nel comune di Arezzo e Firenze. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima corredata di allegati, redatta dall'esperto stimatore della liquidazione giudiziale, geom. Marco De Giudici, datata 16 gennaio 2025 e sua integrazione del 27 ottobre 2025, depositate presso la cancelleria delle procedure concorsuali del tribunale di Arezzo ed alle quali, per quanto qui non menzionato si fa espresso rinvio;
- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato che ausilierà la predetta e la platea degli interessati all'acquisto, mediante una serie coordinata di servizi, oltre alla fornitura della piattaforma telematica (conforme al decreto del Ministero Giustizia n. 32 del 26.2.2015 ed iscritta nel registro dei gestori della vendita telematica) per la gestione della vendita **asincrona telematica**;



Tribunale di Arezzo  
Sezione Procedure Concorsuali

- che vengono messi a disposizione dell'utenza (compreso festivi) recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita, alla visione degli immobili, alle informazioni generali sulla procedura:

- dott. Gianluca Poggiaroni - dott. Andrea Petreni
- mail: gianluca@itasset.it - andrea@itasset.it
- mobile: 338.6230816 - 339.5274210

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato<sup>1</sup>;

- che il trasferimento del bene subastato avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dagli organi della procedura, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;

- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente avviso di vendita, delle condizioni generali di vendita, della perizia di stima oltre allegati, reperibili sul portale internet [www.itasset.it](http://www.itasset.it).

Tutto ciò premesso,

**ESPERIMENTO DI VENDITA**  
**Giovedì 22 gennaio 2026 alle ore 10:30**

- all'interno del portale internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), per gli offerenti con modalità telematica,

si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed a dare avvio alla consequenziale gara di vendita giudiziaria, senza incanto, con modalità asincrona telematica (ex art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

**STABILISCE**

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, utilizzando necessariamente ed integralmente il modulo

---

<sup>1</sup> Considerato che, il fine della procedura è quello di perseguire il miglior realizzo nell'interesse dei creditori, in deroga a quanto disposto dall'art. 216/6 c.c.i.i., le richieste di visita dei beni in vendita potranno essere gestite anche se pervenute al di fuori del "portale delle vendite pubbliche" e i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato; sarà consentito l'accesso agli immobili in gara fino al decimo giorno antecedente a quello fissato per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, o nel diverso termine ritenuto congruo dal soggetto specializzato, al fine di consentire agli utenti interessati di effettuare le dovute valutazioni finalizzate alla partecipazione alla vendita.



Tribunale di Arezzo  
Sezione Procedure Concorsuali

web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it> seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche") a cui si accede dal portale gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)<sup>2</sup>. Utilizzando i filtri di ricerca presenti nella home page del suddetto portale e cliccando sulla sezione immobili è possibile impostare i parametri di ricerca desiderati ed individuare l'immobile (lotto) di interesse cliccando il pulsante "cerca", nonché visionare la scheda di dettaglio cliccando poi su "anteprima". Nella scheda dell'immobile è presente il modulo web "Offerta Telematica" con il quale redigere l'offerta di acquisto. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata.

L'offerta di acquisto, ai fini dell'ammissibilità alla partecipazione della gara, dovrà essere fatta pervenire in via telematica dagli offerenti entro e non oltre le ore **13:00 del 20 gennaio 2026**. Si precisa che l'offerta si intende depositata per come previsto all'art. 14 del D.M. 26.02.2015, n. 32. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici si veda quanto previsto dall'art. 15 del D.M. 26.02.2015, n. 32.

Dovrà, inoltre, essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile, sul conto corrente di seguito indicato, il giorno di apertura delle buste. La valutazione delle tempistiche bancarie di trasferimento/erogazione e relativa visualizzazione della somma bonificata sul conto corrente di seguito indicato, sono ad esclusiva gestione ed onere dell'interessato; la mancata visualizzazione della cauzione sul predetto conto corrente, entro il termine previsto, comporta esclusione dell'interessato alla procedura di gara. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con decurtazione del predetto onere.

---

<sup>2</sup>**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al n. 02.80030011 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



**Tribunale di Arezzo**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato direttamente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it/PST/> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali". Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al liquidatore giudiziale.

Il bonifico bancario, per il versamento della cauzione, andrà effettuato sul conto corrente intestato ad ITAsset Advisory Services in qualità di soggetto specializzato, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN:** IT18F0867314201000000921015
- **CAUSALE:** Versamento Cauzione - Conc. Prev. 2/2025 - Tribunale di Arezzo - numero lotto

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono irrevocabili.**

**F I S S A**

quale prezzo base di vendita, le somme stabilite per i lotti come di seguito evidenziati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto infra indicato.

**DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA**

**LOTTO SEI**

Piena proprietà di un'unità immobiliare a destinazione d'uso artigianale/commerciale, ubicata nel Comune di Arezzo, Località Ponte a Chiani, Vocabolo Carbonaia, asservita dalla viabilità comunale di via Giacomo Konz nc 36.



L'area ove sorge il complesso edilizio, nel "Piano Operativo Comunale", è normata dall'articolo 129 dei Piani Attuativi.



**Tribunale di Arezzo**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

Il complesso edilizio è costituito da un unico corpo di fabbrica che presenta più attività distinte all'interno dello stesso che accedono da aree a comune.

Il lotto è posizionato al piano primo, presenta accesso plurimo (carrabile e pedonale) e al suo interno è costituito da un primo ampio locale a destinazione laboratorio/magazzino asservito da ulteriori vani a destinazione d'uso ufficio, deposito, showroom e servizi igienici. A corredo dello stesso sono presenti ballatoio nel fronte e resede esclusivo nel retro. L'accesso al bene avviene da area a comune con le altre unità.

La superficie commerciale è pari a mq. 535.

**Dati catastali:**

I beni sono censiti presso L'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, Comune di Arezzo (A390) al:

**Nuovo Catasto Edilizio Urbano**

|         | Fog. | Part. | Sub. | Zona cens. | Categ. | Classe | Consist. | Superficie catastale | Rendita    | Diritto             |
|---------|------|-------|------|------------|--------|--------|----------|----------------------|------------|---------------------|
| Lotto 6 |      |       |      |            |        |        |          |                      |            |                     |
|         | 28/B | 347   | 33   | /          | D/8    | /      | /        | /                    | € 4.650,00 | Proprietà 1000/1000 |

A servizio degli stessi sono presenti Beni Comuni Non Censibili

| Fog. | Parti. | Sub. | Categ. | Descrizione                                                    |
|------|--------|------|--------|----------------------------------------------------------------|
| 28/B | 347    | 8    | BCNC   | Resede a comune ai sub 22, 23, 24, 29, 30, 31, 33, 35, 36,     |
| 28/B | 347    | 9    | BCNC   | Resede a comune ai sub 18, 19, 22, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, |
| 28/B | 347    | 10   | BCNC   | Rampa a comune ai sub 22, 30, 33, 35,                          |
| 28/B | 347    | 11   | BCNC   | Rampa e resede a comune ai sub 22, 31, 33, 35,                 |
| 28/B | 347    | 12   | BCNC   | Vano scala e ascensore a comune ai sub 22, 31, 33, 35,         |

**Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:**



**Tribunale di Arezzo**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

Si attesta la corrispondenza della consistenza con le pratiche edilizie depositate presso l'Amministrazione Comunale.

Sulla base delle verifiche effettuate, tra lo stato dei luoghi e le planimetrie reperite presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, si può asseverare la corrispondenza.

In merito alle servitù presenti nel complesso industriale sito in Arezzo, Via Konz, si fa espresso rinvio a quanto riportato nella relazione integrativa *“Corrispondenza immobiliare e specifica servitù presenti negli immobili”*, a firma dell'esperto stimatore incaricato geometra Marco De Giudici, datata 27 ottobre 2025.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) nonché sul portale [www.itasset.it](http://www.itasset.it).

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

**Stato di occupazione:**

L'immobile risulta occupato. E' attualmente in essere un contratto di affitto con decorrenza 1° giugno 2017 e rinnovo automatico per uguale periodo di anni sei, registrato il 14 giugno 2017 ad Arezzo, con canone annuo previsto in euro 18.000,00 oltre iva di legge e variazione annuale Istat.

Eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovrà essere correttamente sgomberato e/o smaltito a cura e a carico dell'aggiudicatario.

**Prezzo base di vendita euro 321.000,00**

**Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 20.000,00**



**Tribunale di Arezzo**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

**LOTTO SETTE**

Piena proprietà di un'unità immobiliare in "corso di ultimazione", ubicata nel Comune di Arezzo, Località Ponte a Chiani, Vocabolo Carbonaia, asservita dalla viabilità comunale di via Giacomo Konz nc 36.



L'area ove sorge il complesso edilizio, nel "Piano Operativo Comunale", è normata dall'articolo 129 dei Piani Attuativi.

Il complesso edilizio è costituito da un unico corpo di fabbrica che presenta più attività distinte all'interno dello stesso che accedono da aree a comune.

Il lotto è posizionato al piano interrato accessibile da rampa carrabile e scale. Lo stesso è costituito da ampio locale (con altezza limitata) privo di impianti, nello stesso sono presenti servitù di passo sia pedonali che carrabili a servizio di ulteriori proprietà.

La superficie commerciale è pari a mq. 1.605.

**Dati catastali:**

I beni sono censiti presso L'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, Comune di Arezzo (A390) al:

**Nuovo Catasto Edilizio Urbano**

|         | Fog. | Part. | Sub. | Zona cens. | Categ. | Classe | Consist. | Superficie catastale | Rendita | Diritto             |
|---------|------|-------|------|------------|--------|--------|----------|----------------------|---------|---------------------|
| Lotto 7 |      |       |      |            |        |        |          |                      |         |                     |
|         | 28/B | 347   | 36   | /          | F/3    | /      | /        | /                    | /       | Proprietà 1000/1000 |

A servizio degli stessi sono presenti Beni Comuni Non Censibili

| Fog. | Parti. | Sub. | Categ. | Descrizione                                                        |
|------|--------|------|--------|--------------------------------------------------------------------|
| 28/B | 347    | 3    | BCNC   | Rampa carrabile e vano tecnico a comune ai sub 29, 31, 34, 35, 36, |
| 28/B | 347    | 4    | BCNC   | Cavedio di areazione a comune ai sub 29, 31, 34, 35, 36,           |



**Tribunale di Arezzo**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

|      |     |   |      |                                                                |
|------|-----|---|------|----------------------------------------------------------------|
| 28/B | 347 | 8 | BCNC | Resede a comune ai sub 22, 23, 24, 29, 30, 31, 33, 35, 36,     |
| 28/B | 347 | 9 | BCNC | Resede a comune ai sub 18, 19, 22, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, |

**Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:**

Si attesta la corrispondenza della consistenza con le pratiche edilizie depositate presso l'Amministrazione Comunale.

Sulla base delle verifiche effettuate, tra lo stato dei luoghi e le planimetrie reperite presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, si può asseverare la corrispondenza.

In merito alle servitù presenti nel complesso industriale sito in Arezzo, Via Konz, si fa espresso rinvio a quanto riportato nella relazione integrativa *"Corrispondenza immobiliare e specifica servitù presenti negli immobili"*, a firma dell'esperto stimatore incaricato geometra Marco De Giudici, datata 27 ottobre 2025.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) nonché sul portale [www.itasset.it](http://www.itasset.it).

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

**Stato di occupazione:**

L'immobile risulta libero. Eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovrà essere correttamente sgomberato e/o smaltito a cura e a carico dell'aggiudicatario.

**Prezzo base di vendita** euro 240.750,00

**Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti** euro 20.000,00



**Tribunale di Arezzo**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

**LOTTO OTTO**

Piena proprietà di appezzamenti di terreno che si collocano all'interno di un più ampio comparto produttivo ubicata nel Comune di Arezzo in Località Ponte a Chiani, Vocabolo Carbonaia assoggettato a convenzioni urbanistiche.



Il comparto produttivo si trova in posizione strategica e si presta all'insediamento di attività di logistica, in quanto dista circa quattro chilometri dal casello autostradale e ad una distanza pressoché identica dell'abitato di Arezzo.

Nello stato dei luoghi, pur trovandosi all'interno della lottizzazione già in parte urbanizzata, i terreni versano in stato di abbandono e sono sovrastati da una fitta e rigogliosa vegetazione arborea di tipo spontaneo.

*A seguito dell'approvazione del Piano Operativo Comunale (entrato in vigore il 15 Aprile 2022), i terreni hanno mantenuto la loro vocazione edificatoria con i seguenti standard:*

- *Destinazione consentite: attività produttive, attività artigianali, attività di servizio alle imprese, attività di deposito e stoccaggio, commercio all'ingrosso, laboratori di ricerca e attrezzature e aree di servizio e di supporto alle attività produttive della zona.*
- *Distanza dai confini: ml. 6,00.*
- *Distanza dai fronti strada: ml. 13,00.*

Il lotto è posizionato all'intersezione tra via Guglielmo Weber e via Giacomo Konz (da cui ha l'accesso), con superficie catastale di circa mq. 9.679. Di detta area, sono già stati corrisposti al Consorzio "La Carbonaia" gli oneri di Urbanizzazione Primaria del piano particolareggiato.

**Dati catastali:**

I beni sono censiti presso L'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, Comune di Arezzo (A390) al:

**Nuovo Catasto Terreni**



**Tribunale di Arezzo**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

| Fog. | Parti | Sub. | Classamento         | Classe | Consist. | Rendita    |         | Diritto             |
|------|-------|------|---------------------|--------|----------|------------|---------|---------------------|
|      |       |      |                     |        |          | Domenicale | Agrario |                     |
| 28/B | 170   | /    | Seminativo Arborato | 2      | 10 mq.   | € 0,08     | € 0,03  | Proprietà 1000/1000 |
| 28/B | 172   | /    | Seminativo Arborato | 1      | 5 mq.    | € 0,05     | € 0,03  | Proprietà 1000/1000 |
| 28/B | 240   | /    | Seminativo Arborato | 2      | 40 mq.   | € 0,31     | € 0,13  | Proprietà 1000/1000 |
| 28/B | 251   | /    | Seminativo Arborato | 2      | 370 mq.  | € 2,87     | € 1,24  | Proprietà 1000/1000 |
| 28/B | 362   | /    | Seminativo Arborato | 2      | 4455 mq. | € 34,51    | € 14,96 | Proprietà 1000/1000 |
| 28/B | 365   | /    | Seminativo Arborato | 2      | 427 mq.  | € 3,31     | € 1,43  | Proprietà 1000/1000 |
| 28/B | 366   | /    | Seminativo Arborato | 1      | 4372 mq. | € 40,64    | € 22,58 | Proprietà 1000/1000 |

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) nonché sul portale [www.itasset.it](http://www.itasset.it).

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

**Stato di occupazione:**

Gli immobili risultano liberi. Eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovrà essere correttamente sgomberato e/o smaltito a cura e a carico dell'aggiudicatario.

**Prezzo base di vendita euro 1.548.648,00**

**Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 20.000,00**



**Tribunale di Arezzo**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

**LOTTO DIECI (lotto 10 + 11 + 12 + 13 in  
perizia)**

Piena proprietà di appezzamenti di terreno  
che si collocano all'interno di un più ampio  
comparto produttivo in ubicata nel Comune  
di Arezzo Località Ponte a Chiani, Vocabolo  
Carbonaia assoggettato a convenzioni urbanistiche.



Il comparto produttivo si trova in posizione strategica e si presta all'insediamento di attività  
di logistica, in quanto dista circa quattro chilometri dal casello autostradale e ad una  
distanza pressoché identica dell'abitato di Arezzo.

Nello stato dei luoghi, pur trovandosi all'interno della lottizzazione già in parte urbanizzata,  
i terreni versano in stato di abbandono e sono sovrastati da una fitta e rigogliosa vegetazione  
arborea di tipo spontaneo.

*A seguito dell'approvazione del Piano Operativo Comunale (entrato in vigore il 15 Aprile 2022), i  
terreni hanno mantenuto la loro vocazione edificatoria con i seguenti standard:*

- *Destinazione consentite: attività produttive, attività artigianali, attività di servizio alle imprese,  
attività di deposito e stoccaggio, commercio all'ingrosso, laboratori di ricerca e attrezzature e aree di  
servizio e di supporto alle attività produttive della zona.*
- *Distanza dai confini: ml. 6,00.*
- *Distanza dai fronti strada: ml. 13,00.*

**lotto 10** – terreni accessibili da via Guglielmo Weber con superficie catastale pari a circa mq  
205.

**lotto 11** – terreni raggiungibili dal “proseguo” di via Guglielmo Weber che si sviluppano  
con superficie catastale pari a circa mq 145.

**lotto 12** – (*terreni non edificabili ricadenti su viabilità e/o servizi*), terreni posti limitrofi alla  
viabilità di via Guglielmo Weber che si sviluppano con superficie catastale pari a circa mq  
2.631.

**lotto 13** – (*terreni non edificabili ricadenti su fasce di rispetto*), terreni posti tra la zona  
Carbonaia e il raccordo autostradale che si sviluppano con superficie catastale pari a circa  
mq 14.807.

*perizia*



**Tribunale di Arezzo**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

**Dati catastali:**

I beni sono censiti presso L'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, Comune di Arezzo (A390) al:

**Nuovo Catasto Terreni**

|                                                         |      |           |   |                     |   |                    |                |                |                     |
|---------------------------------------------------------|------|-----------|---|---------------------|---|--------------------|----------------|----------------|---------------------|
| Lotto 10 (micro-lotto 9 b)                              |      |           |   |                     |   |                    |                |                |                     |
|                                                         | 28/B | 601       | / | Seminativo Arborato | 1 | 85 mq.             | € 0,79         | € 0,44         | Proprietà 1000/1000 |
|                                                         | 28/B | 602 parte | / | Seminativo Arborato | 2 | 7570 mq. Parz. 120 | € 58,64 totale | € 25,41 totale | Proprietà 1000/1000 |
|                                                         | 28/B | 603       | / | Seminativo Arborato | 2 | 2250 mq.           | € 17,43        | € 7,55         | Proprietà 1000/1000 |
| Lotto 11 (micro-lotto 9 a)                              |      |           |   |                     |   |                    |                |                |                     |
|                                                         | 28/B | 600       | / | Seminativo Arborato | 1 | 146 mq.            | € 1,36         | € 0,75         | Proprietà 1000/1000 |
| Lotto 12 Terreni non edificabili ricadenti su viabilità |      |           |   |                     |   |                    |                |                |                     |
|                                                         | 28/B | 246       | / | Seminativo          | 2 | 30 mq.             | € 0,23         | € 0,12         | Proprietà 1000/1000 |
|                                                         | 28/B | 248       | / | Seminativo          | 2 | 40 mq.             | € 0,31         | € 0,17         | Proprietà 1000/1000 |
|                                                         | 28/B | 405       | / | Seminativo          | 2 | 148 mq.            | € 1,15         | € 0,61         | Proprietà 1000/1000 |
|                                                         | 28/B | 411       | / | Seminativo Arborato | 2 | 396 mq.            | € 3,07         | € 1,33         | Proprietà 1000/1000 |
|                                                         | 28/B | 530       | / | Seminativo Arborato | 2 | 860 mq.            | € 6,66         | € 2,89         | Proprietà 1000/1000 |
|                                                         | 28/B | 531       | / | Seminativo Arborato | 1 | 732 mq.            | € 6,80         | € 3,78         | Proprietà 1000/1000 |
|                                                         | 28/B | 533       | / | Seminativo Arborato | 1 | 425 mq.            | € 3,95         | € 2,19         | Proprietà 1000/1000 |
| Lotto 13 Fasce di rispetto                              |      |           |   |                     |   |                    |                |                |                     |
|                                                         | 28/B | 122       | / | F1                  | / | 1.320 mq           | /              | /              | Proprietà 1000/1000 |
|                                                         | 28/B | 468       | / | Seminativo          | 2 | 275 mq.            | € 2,13         | € 1,14         | Proprietà 1000/1000 |
|                                                         | 28/B | 524       | / | Seminativo Arborato | 2 | 23 mq.             | € 0,18         | € 0,08         | Proprietà 1000/1000 |



**Tribunale di Arezzo**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

|      |              |   |                        |   |                        |                   |                   |                        |
|------|--------------|---|------------------------|---|------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| 28/B | 527          | / | Seminativo             | 2 | 5739 mq.               | € 44,46           | € 23,71           | Proprietà<br>1000/1000 |
| 28/B | 602<br>parte | / | Seminativo<br>Arborato | 2 | 7570 mq.<br>Parz. 7450 | € 58,64<br>totale | € 25,41<br>totale | Proprietà<br>1000/1000 |

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) nonché sul portale [www.itasset.it](http://www.itasset.it).

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

**Stato di occupazione:**

Gli immobili risultano liberi. Eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovrà essere correttamente sgomberato e/o smaltito a cura e a carico dell'aggiudicatario.

**Prezzo base di vendita** euro 218.888,00

**Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti** euro 10.000,00

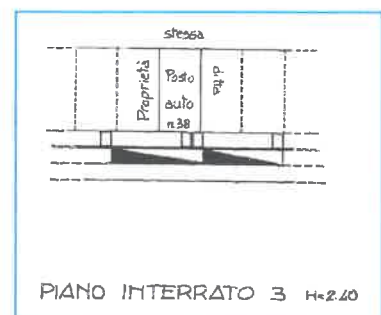
**LOTTO UNDICI**

Piena proprietà del diritto di superficie di un posto auto coperto interno al parcheggio di Santa Maria Novella in centro storico di Firenze. Allo stesso vi si accede tramite viabilità comunale di Piazza delle Stazioni. Il parcheggio è posto al piano 3° interrato.

L'identificazione come da contratto è "n. 38" posto al secondo piano interrato (catastralmente piano terzo interrato) e più precisamente il sedicesimo a partire da destra.

La superficie commerciale è pari a **13 mq.**

**Dati catastali:**





**Tribunale di Arezzo**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

I beni sono censiti presso L'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze, Comune di Firenze (A390) al:

**Nuovo Catasto Edilizio Urbano**

|  | Fog. | Parti | Sub. | Zona cens. | Categ. | Classe | Consist. | Superficie catastale | Rendita  | Diritto                           |
|--|------|-------|------|------------|--------|--------|----------|----------------------|----------|-----------------------------------|
|  | 157  | 464   | 290  | 1          | C/6    | 10     | 13 mq.   | /                    | € 187,99 | Proprietà Superficiaria 1000/1000 |

| Fog. | Parti. | Sub. | Categ. | Descrizione                                            |
|------|--------|------|--------|--------------------------------------------------------|
| 157  | 464    | 503  | BCNC   | Rampa carrabile e area manovra a comune a tutti i sub, |
| 157  | 464    | 503  | BCNC   | Area manovra a comune a tutti i sub,                   |

A servizio degli stessi sono presenti Beni Comuni Non Censibili

Il diritto di superficie del posto auto è pervenuto con atto rogito dal Notaio Massimo Cavallina del 7 aprile 1992 (repertorio 58865 fascicolo 12148) registrato a Firenze il 24 aprile 1992 al n° 1358. Il diritto di superficie con durata di 75 anni scadrà nel 2067.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) nonché sul portale [www.itasset.it](http://www.itasset.it).

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

**Stato di occupazione:**

L'immobile risulta libero. Eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovrà essere correttamente sgomberato e/o smaltito a cura e a carico dell'aggiudicatario.

**Prezzo base di vendita** euro 30.000,00



Tribunale di Arezzo  
Sezione Procedure Concorsuali

**Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 1.000,00**

**D E T E R M I N A**

**1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo pari o superiore al prezzo base di vendita ma non inferiore al minimo ammissibile sopra indicato. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

La gara si svolgerà nella modalità **telematica asincrona** così come definita dall'art. 2 lettera h) del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati "*....esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato....*".

L'esame delle offerte irrevocabili di acquisto sarà effettuato il giorno **22 gennaio 2026 alle ore 10:30** tramite il portale del gestore della vendita telematica ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) attraverso un collegamento operato dal soggetto specializzato ITAsset Advisory Services.

La partecipazione degli offerenti alla vendita avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il liquidatore giudiziale coadiuvato dal soggetto specializzato, verificate sul portale del gestore della vendita telematica le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione nei termini sopra indicati, procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

La **gara avrà inizio** nel momento in cui il liquidatore giudiziale coadiuvato dal soggetto specializzato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed **avrà termine alle ore 10:30 del giorno (venerdì) 23 gennaio 2026**.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti



**Tribunale di Arezzo**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), comprensiva degli eventuali prolungamenti, ITAsset Advisory Services in qualità di soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione provvisoria del bene subastato, redigendo apposito verbale di vendita. Il predetto verbale verrà inoltrato agli organi della procedura e all'offerente resosi aggiudicatario provvisorio del bene in gara.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di importo del prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'offerta irrevocabile di acquisto, per la cui compilazione il presentatore deve avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web, che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, deve contenere:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta e trasmessa dal tutore o dall'amministratore di sostegno,



**Tribunale di Arezzo**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

previa autorizzazione del giudice tutelare. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015

- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base sopra indicato (seguito dalla seguente dicitura: oltre imposte di legge, tasse, oneri di trasferimento e cancellazione gravami, spese per i servizi resi dal soggetto specializzato e compenso del notaio rogante);
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo (dati catastali) del lotto;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il versamento del saldo prezzo (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), che dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato alla procedura, entro il termine perentorio di **giorni 75** (settantacinque) dalla data di aggiudicazione provvisoria (termine non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al 10% del prezzo offerto);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale si richiede che venga restituita la cauzione versata (qualora il bene non venga aggiudicato);
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di aver preso completa ed integrale visione della relazione estimativa (oltre che, degli allegati alla stessa) relativa al bene oggetto di vendita, ovvero del lotto prescelto per la formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dello stesso, avendolo preventivamente ricognito;



**Tribunale di Arezzo**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di aver preso completa visione dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni, nonché le modalità ivi indicate;
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di dispensare la procedura concorsuale dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza;
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di non trovarsi in uno stato di fallimento, liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, né di essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del **documento d'identità** e copia del **codice fiscale** del presentatore e del soggetto offerente (in corso di validità) se non coincidente (e degli eventuali co-offerenti);
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della **contabile di avvenuto pagamento**) sul conto corrente della procedura, dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- copia dell'**avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito [www.itasset.it](http://www.itasset.it)) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*";
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "*prima casa*") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima, del versamento del saldo prezzo;



**Tribunale di Arezzo**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica: visura camerale aggiornata (non oltre 15 giorni), copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza legale della società e copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina o la delibera - verbale dell'organo che ne attribuisce i poteri;
- il permesso di soggiorno qualora l'offerente sia cittadino di stato non appartenente all'unione europea od all'EFTA;
- la procura speciale (come indicato successivamente) redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata ai sensi dell'art. 12/4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, quando l'offerta è presentata da più persone e quando il presentatore è un procuratore legale non offerente.

Il formato ammesso degli allegati è PDF o P7M, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.

L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente con la propria firma digitale e trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di "presentatore", a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Il "presentatore" potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato, munito di procura) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato in caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579/3 c.p.c.



**Tribunale di Arezzo**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

Qualora l'offerta venga formulata da più persone alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente presentatore (munito di pec e di dispositivo di firma digitale); tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12/4, del D.M. 26.02.2015, n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.

Di analoga procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il presentatore procuratore legale se non coincidente con l'offerente (e parimenti l'avvocato che offre per persona da nominare).

## **2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura della gara, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e, seguendo le indicazioni riportate nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "*online*". Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti.

Entro un congruo termine, il liquidatore giudiziale provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua dell'art. 217/1 c.c.i.i.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.

## **3 - Trasferimento del bene**

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dal liquidatore giudiziale il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.



**Tribunale di Arezzo**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dal liquidatore giudiziale, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

Gli organi della procedura a insindacabile giudizio - e senza che sorga alcun diritto in capo all'aggiudicatario, anche a titolo di risarcimento del danno - possono interrompere, sospendere o revocare la procedura anche a seguito della aggiudicazione e, in caso di revoca, qualora il saldo prezzo sia stato già incassato, gli stessi provvederanno alla restituzione all'aggiudicatario.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del liquidatore giudiziale, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di **75 giorni** (termine non soggetto a sospensione feriale) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento, potranno essere effettuate anche a mezzo bonifico, sul conto corrente della procedura.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal liquidatore e/o dal soggetto specializzato.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 216/8 c.c.i.i. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti, interessi che sopravanzano - in un doveroso bilanciamento - quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al soggetto



**Tribunale di Arezzo**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

specializzato e/o al liquidatore giudiziale, nei cinque giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria.

In caso di rifiuto o inadempimento, da parte dell'aggiudicatario all'obbligo del versamento suddetto, nel termine indicato di **75 giorni**, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il liquidatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

#### **4 - Principali condizioni della vendita**

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della procedura di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed attualizzata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni relativi ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo



**Tribunale di Arezzo**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente dichiara di aver rinunciato con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, a qualsiasi futura azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del liquidatore, ausiliari e organi della procedura;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica (APE), nonché il certificato di destinazione urbanistica (CDU), qualora mancanti o scaduti, se necessari al rogito saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli alla procedura entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo. Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.

Sarà posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, secondo i seguenti scaglioni progressivi ad aliquote decrescenti (oltre iva di legge): fino ad euro 100.000,00 l'1,4%; da euro 100.000,01 ad euro 300.000,00 l'1,2%; da euro 300.000,01 ad euro 500.000,00 lo 0,7%; oltre 500.000,01 lo 0,4% (da calcolarsi in sommatoria di scaglioni) sul valore di aggiudicazione, per ciascun lotto in vendita.

#### **5 - Avvertimenti e disposizioni generali**

Non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita. L'offerta di



**Tribunale di Arezzo**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale notarile ovvero da avvocato per persona da nominare art. 579 c.p.c.

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto ad effettuare la electio amici nei termini previsti dall'art. 583 c.p.c.

Se l'offerente è soggetto di diritto straniero, i documenti certificativi del potere di rappresentanza legale dovranno essere accompagnati, a pena di inefficacia, da traduzione asseverata in lingua italiana.

Per partecipare alle aste giudiziarie ed agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il liquidatore giudiziale, il notaio ed il soggetto specializzato.

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 217/2 c.c.i.i., la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal giudice penale, né alle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione dichiarandosi, con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, edotto e ben informato su quanto oggetto del presente avviso di vendita e di aver preso visione della perizia e dei suoi allegati. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla



**Tribunale di Arezzo**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

procedura che dagli ausiliari.

Si precisa che saranno altresì ritenute inefficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 216/7 c.c.i.i. e art. 571 c.p.c., le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori all'ammontare delle offerte minime indicate nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

**6 - Foro competente**

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in, via esclusiva, il foro di Arezzo.

**7 - Pubblicazione e pubblicità**

Il liquidatore giudiziale indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità:

- pubblicazione obbligatoria (almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, art. 216/5 c.c.i.i.), ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 (che ha modificato l'art. 490 c.p.c.), mediante pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sul portale nazionale [www.itasset.it](http://www.itasset.it) (portale autorizzato dal Ministero della Giustizia con p.d.g. del 10.3.2023 alla pubblicità delle aste immobiliari, sezione "A" dell'elenco dei siti gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006);
- pubblicazione su almeno un altro portale indicato dalla legge n. 80 del 14.5.2005 e successive modifiche ed elencato nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31/10/06;
- pubblicazione su altri portali commerciali on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più



**Tribunale di Arezzo**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

opportune alla promozione della vendita ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

**A V V E R T E N Z E**

Il liquidatore giudiziale potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà prevista dall'art. 217/1 c.c.i.i.<sup>3</sup>.

Il presente bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF).

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Arezzo, 12 novembre 2025

**liquidatore giudiziale**

*dottorssa Cristina Maria Biondini*

*Allegati:* condizioni generali di vendita

---

<sup>3</sup> Il giudice delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.