

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**Fallimento n. 46/2018 R. Fall.**

**Giudice Delegato: Dott. Andrea Turturro**

**Curatore fallimentare: Dott. Carlo Cardini**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Dott. Carlo Cardini, quale curatore fallimentare della procedura in epigrafe indicata

**PREMESSO**

che il G.D. ha autorizzato la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva del fallimento attraverso la modalità dell'*asta on line*, ai sensi dell'art. 107 L.F., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL (*www.gorealbid.it*).

**RENDE NOTO**

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto per i lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica *www.gorealbid.it*

**LOTTO UNICO: Complesso industriale con palazzina uffici/residenziale a Pieve Santo Stefano (AR), via Unità d'Italia 52/A-54**

Gli immobili sono censiti al NCEU del Comune di Pieve Santo Stefano al Foglio 91 - Particelle 99-736 e relativi subalterni, come di seguito indicati.

Le proprietà sono ubicate lungo via Unità d'Italia e fanno parte di un compendio in cui **si fa presente vi sono anche immobili ed aree facenti parte di altra proprietà e non oggetto di vendita (p.lla 99 sub. 19/24 e p.lla 736 sub. 5/6).**

Tale complesso immobiliare, ubicato all'interno del centro abitato di Pieve Santo Stefano ed a breve distanza dallo svincolo Pieve Santo Stefano Nord della superstrada E45, è delimitato da recinzioni di varia tipologia ed ha la possibilità di avere tre accessi carrabili separati.

Alla proprietà si accede tramite un cancello metallico con apertura elettrica che consente l'entrata nel piazzale il quale catastalmente è costituito da due diversi subalterni, ovvero la zona dove sono ubicati gli impianti che venivano utilizzati per il commercio dei prodotti petroliferi e le n. 10 cisterne interrato aventi una capienza totale di circa 182 mc., che venivano utilizzate per lo stoccaggio dei carburanti, e la zona prettamente destinata al passaggio carrabile dei vari mezzi e su cui insiste un diritto di passo.

Nella zona del piazzale in cui sono gli impianti dei carburanti e le cisterne si trova anche una tettoia in legno lamellare (p.lla 99 sub. 28) con sovrastanti pannelli fotovoltaici, la quale copre una parte degli impianti anzidetti. L'impianto fotovoltaico, attualmente non accatastato, viene utilizzato sia per gli appartamenti (p.lla 99 sub. 21-22-

25) che per gli uffici (p.lla 99 sub.23) ed ha una superficie di circa mq. 65,49 (ml.11,10x ml 5,90) e sviluppa una potenza totale di Kw 13,2.

Proseguendo all'interno della proprietà si giunge ad altre due porzioni di piazzale identificate con la particella 99 subalterni 26-27. Da queste due particelle si giunge al fabbricato che presenta uno sviluppo con altezza variabile ed inoltre risulta avere caratteristiche costruttive diverse in quanto per la maggior parte è realizzato in pietra e cemento armato mentre la parte ad un piano è quasi totalmente realizzata in lamiera di colore giallo.

Il suddetto fabbricato presenta vari numeri civici:

- civico n. 52 (p.lla 99 sub.8) permette l'accesso al deposito olii lubrificanti di mq. 75 circa. Costruzione realizzata in pietra con copertura costituita da una terrazza che viene utilizzata dall'appartamento confinante identificato alla p.lla 99 sub. 22;

- civico n. 52/A (p.lla 99 sub. 15) permette l'accesso al garage di mq. 68 circa. Tale parte è realizzata in cemento armato. **Si fa presente che sul garage esiste un contratto di locazione stipulato dal curatore attualmente in essere con espressa pattuizione di risoluzione della locazione una volta avvenuta la vendita forzata del bene;**

- civico n.54 permette l'accesso ad un vano scala (p.lla 99 sub.25) dal quale si può raggiungere:

- l'appartamento del primo piano di mq. 142 circa il quale è servito anche da 4 terrazzi di circa mq. 82 totali oltre ad una cantina al piano seminterrato di mq. 47 circa (p.lla 99 sub.21). Dalla scala a comune si accede all'ingresso-soggiorno che a sua volta conduce alla cucina ed al disimpegno della zona notte dove ci sono tre camere e due bagni; **Si fa presente che su queste unità immobiliari esiste un contratto di locazione stipulato dal curatore attualmente in essere con espressa pattuizione di risoluzione della locazione una volta avvenuta la vendita forzata del bene.**

- l'appartamento al piano sottotetto di mq.115 circa con 1 terrazzo di mq. 13 oltre ad una cantina di mq. 12 al piano seminterrato (p.lla 99 sub.22). L'accesso all'interno dell'appartamento avviene dalla scala a comune che conduce in un disimpegno di ingresso che distribuisce ai vari vani costituiti da soggiorno-cucina, tre soffitte, una camera con altezza interna variabile ed un bagno. Sempre dal vano scala si può raggiungere anche la centrale termica situata al piano terra (p.lla 99 sub.25) a comune tra gli appartamenti anzidetti e gli uffici situati al piano terra ed aventi accesso dal civico n. 54/A;

- civico n.54/A (p.lla 99 sub.23) permette l'accesso ai quattro uffici dotati di antibagno e bagno e situati al piano terra. La superficie totale di tale porzione immobiliare risulta essere di circa mq. 100 e la stessa è stata realizzata in cemento armato con solai latero-cemento. **Si fa presente che sugli uffici esiste un contratto di locazione di immobile ad uso commerciale con scadenza in data 16/03/2023.**

Procedendo poi con le proprietà troviamo:

- il garage di colore giallo di mq. 66 circa ubicato successivamente al civico 56 ed identificato alla part. 99 sub. 9 senza numero civico. Tale unità costituita da un piano fuori terra e realizzata in parte in pietra, parte in metallo e con la copertura a pannelli ha una porta di collegamento con l'adiacente unità immobiliare, costituita da una tettoia-locale di sgombero;

- la tettoia-locale di sgombero collegata con il garage sopradescritto ed identificata alla particella 99 subalterno 28. Tale manufatto è stato realizzato in parte con pareti e copertura in muratura ed in parte con materiale metallico ed una copertura a pannelli;

- un'area aperta identificata alla particella 736 sub.4 con una superficie di circa mq. 140 dalla quale si accede al garage ed alla tettoia-sgombero descritti sopra;
- un terreno di mq. 586 circa, identificato alla particella 738 al quale si accede dal piazzale di proprietà ed identificato alla particella 736 subalterno 2. Su tale terreno sono presenti degli impianti di proprietà e più precisamente troviamo una struttura metallica che veniva utilizzata per pesare i mezzi di trasporto che fornivano i materiali petroliferi, dei pozzetti interrati con relativi chiusini a filo terreno che dovevano servire per raccogliere le acque meteoriche e gli olii eventualmente presenti nel piazzale. Tale terreno ha la possibilità di avere un accesso indipendente rispetto agli altri due che si affacciano sulla particella 736.

**I suddetti immobili sono attualmente occupati senza titolo.**

**Si fa presente che il complesso industriale viene venduto comprensivo delle attrezzature per ufficio e delle attrezzature per il deposito e varie presenti all'interno (elenco beni mobili in perizia).**

**PREZZO BASE: € 413.200,00 (euro quattrocentotredicimiladuecento,00)** oltre oneri di legge.

CAUZIONE: € 41.320,00

RILANCIO MINIMO: € 2.500,00

Si precisa che i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto depositata in cancelleria e pubblicata sul sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it), che deve essere consultata per l'esatta individuazione dei beni, per la situazione di fatto e di diritto degli stessi, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei medesimi.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, delle perizie e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

La vendita avrà luogo alle condizioni di seguito indicate:

#### **DURATA DELLA GARA**

La vendita avrà durata di almeno 60 giorni computati a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso di vendita.

Si aprirà il giorno **22.12.2020** alle ore **15.30**

e terminerà il giorno **23.02.2021** alle ore **15.30, salvo extra time**

#### **MODALITA' DELLA VENDITA – FORMULAZIONE DELLE OFFERTE**

La vendita verrà eseguita con la formula dell'asta competitiva tramite il sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) utilizzando la seguente modalità:

Offerta irrevocabile di acquisto (vedasi "procedura di perfezionamento delle offerte a prezzo base d'asta", così come specificato di seguito)

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Per partecipare alla vendita, l'utente dovrà iscriversi al sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it), inserendo i propri dati personali, richiedere la registrazione all'asta, accettandone termini e condizioni. I dati inseriti dal soggetto in fase di registrazione al sito ed alle aste saranno gli stessi ai quali eventualmente verrà attribuita l'aggiudicazione ed ai quali verrà intestato l'immobile. Tutti i pagamenti richiesti, precedenti e successivi alla vendita, dovranno essere effettuati dai soggetti registrati. Eventuali procure o deleghe potranno essere prese in considerazione previa autorizzazione del Mandante.

L'utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione. Ove indicato nelle condizioni specifiche di vendita il versamento del deposito potrà essere effettuato on line tramite carta di credito.

L'utente è tenuto a specificare il numero di asta per la quale si è intenzionati a partecipare ed inviare contestualmente copia contabile del bonifico effettuato all'indirizzo [gorealbid@pec.it](mailto:gorealbid@pec.it)

La cauzione dovrà essere tassativamente accreditata prima del termine dell'asta, salvo diverse indicazioni presenti nelle condizioni specifiche di vendita.

Oltre ad inviare la copia contabile del bonifico effettuato a titolo di deposito cauzionale del deposito cauzionale, l'utente, per essere abilitato alla partecipazione all'asta dovrà fornire i seguenti documenti tramite upload nella sezione "i Miei Documenti" o tramite invio all'indirizzo [gorealbid@pec.it](mailto:gorealbid@pec.it)

Se l'offerente è PERSONA FISICA:

- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la registrazione, secondo la procedura descritta di seguito)
- Copia del codice fiscale
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con invio della copia relativa del documento di identità (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione)

Se l'offerente è una PERSONA GIURIDICA:

- visura camerale aggiornata o certificato C.C.I.A.A.
- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso del legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri
- Copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta
- Eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale, ove la società non fosse italiana
- Procura speciale ricevuta o autenticata dal notaio, in caso di partecipazione tramite rappresentante

Ove previsto da condizioni specifiche saranno richiesti ulteriori documenti che si andranno ad integrare ai summenzionati.

## **OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO**

## **PROCEDURA DI PERFEZIONAMENTO DELLE OFFERTE A PREZZO BASE D'ASTA**

L'offerta per la vendita competitiva è per legge irrevocabile.

Il combinato disposto dell'accredito del deposito cauzionale, della formalizzazione dell'iscrizione all'asta – con accettazione espressa delle condizioni di vendita generali e specifiche, pubblicate on line su [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) – e dell'invio da parte dell'utente di tutta la documentazione richiesta a supporto, così come specificato sopra, sarà considerato equivalente ad un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo fissato come base d'asta per ciascun esperimento di vendita e costituirà, esso stesso, un impegno vincolante di acquisto da parte dell'utente.

Detta offerta verrà formalizzata sulla piattaforma direttamente da Gobid International Auction Group Srl mediante puntata on-line, per conto del primo utente che avrà portato a termine la procedura di perfezionamento sopra descritta.

Ove vi siano più partecipanti che abbiano provveduto a formalizzare la propria offerta irrevocabile di acquisto, secondo le modalità sopra descritte, e nessuno degli offerenti effettui un rilancio sulla Piattaforma, risulterà migliore offerente e, quindi, aggiudicatario provvisorio, colui che, per primo, in ordine di tempo:

- avrà provveduto ad espletare la procedura summenzionata.

Gobid International Auction Group Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopraccitata. Le successive offerte, per essere valide, dovranno superare la migliore offerta pervenuta, di un importo almeno pari al rilancio minimo e pervenire entro il termine di fine gara. Esse saranno formalizzate direttamente dall'utente abilitato sulla piattaforma [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it), secondo le modalità pubblicate sulla piattaforma stessa.

### **AGGIUDICAZIONE**

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara o dell'eventuale periodo di estensione.

In caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione (provvisoria) all'unico offerente.

Dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Terminata la gara, salvo presentazione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di cui all'art.107 comma 4° L.F., si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

Dopo l'aggiudicazione (provvisoria), ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata.

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

In caso di mancato ricevimento di ulteriori offerte irrevocabili di acquisto, il lotto tornerà di nuovo in vendita; in caso di altre offerte verrà aggiudicato ad oltranza al successivo migliore offerente.

### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO**

In caso di aggiudicazione la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta fino al perfezionamento della vendita con il trasferimento di proprietà da realizzare mediante rogito notarile, secondo le modalità e le tempistiche stabilite dagli Organi della Procedura.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

Nello stesso termine, e comunque non oltre la data fissata per il trasferimento della proprietà, l'aggiudicatario dovrà versare le somme (oneri fiscali e non, imposte di legge) in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita. Le spese relative al Buyer's Premium dovranno essere versate entro 20 (venti) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

### **TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI**

Il trasferimento della proprietà avverrà solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium, con atto notarile mentre il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene.

I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, così come le spese relative a qualsiasi altro gravame, saranno cancellate a cura e spese della parte acquirente.

In caso di mancato perfezionamento del trasferimento di proprietà, la vendita si intenderà automaticamente risolta e gli importi versati dall'aggiudicatario a titolo di prezzo di aggiudicazione e di Buyer's Premium saranno trattenuti a titolo di penale risarcitoria.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi con o senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della procedura.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non.

Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o, al massimo improrogabilmente nei 90 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

**La presente vendita non comprende eventuali licenze, permessi, autorizzazioni o quant'altro necessario ai fini dello svolgimento dell'attività di commercio di prodotti petroliferi e/o di stoccaggio dei carburanti.**

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)**

A carico dell'acquirente saranno applicati diritti d'asta (Buyer's Premium) da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione secondo le percentuali di seguito riportate e indicate nelle condizioni di vendita pubblicate on line sul sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it).

#### **BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI**

Da - a	€ 0,00	€ 200.000,00	4%
Da - a	€ 200.001,00	€ 500.000,00	3%
Oltre	€ 500.000,00		2%

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni.

Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraccitata.

#### **PUBBLICITA'**

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

- l'avviso di vendita sarà pubblicato almeno 30 giorni prima del termine delle operazioni di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it).
- affissione presso l'immobile di un avviso, "vendesi", con indicazione dei necessari riferimenti per acquisire informazioni sulla vendita;
- prima del completamento delle operazioni di vendita il curatore provvederà a dare notizia mediante notificazione di un estratto dell'avviso di vendita a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, ovvero titolari di una causa legittima di prelazione almeno 20 giorni prima della vendita;

Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 0737/782080.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del curatore

- pubblicata integralmente sul sito internet [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it).

Arezzo, 17/12/2020

Il Curatore

Carlo Costini