

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: N° 45/2025

GIUDICE DELEGATO: DOTT. FEDERICO PANI

CURATORE: DOTT. MIRCO BARCIULLI

**INVITO A PRESENTARE OFFERTE - CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA -
PER L'ACQUISTO DI LABORATORI DI PROPRIETA' DELLA PROCEDURA**

Il giorno **10 novembre 2026 alle ore 15:00**, presso il proprio studio in Firenze, Via Capo di Mondo 56/4, la Curatela procederà tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, alla vendita telematica sincrona dei fabbricati (Lotto Unico) caduti nella massa attiva della procedura di liquidazione giudiziale in epigrafe, analiticamente descritti nella perizia estimativa in atti redatta dal Geom. Gianluca Catarzi e scaricabile dal Portale delle Vendite Pubbliche e dal sito www.astegiudiziarie.it.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata dal d.P.R. 380/2001 e, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., alle condizioni stabilite nel "*Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona ex D.M. 32/2015*" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avverrà a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dunque 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 relativi ad adeguamenti urbanistici ovvero degli impianti, oneri di ogni genere eventualmente non emersi, 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 espressamente conto in sede di valutazione dei beni facenti parte del Lotto Unico.

Per gli immobili che risultassero realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Eventuali abusi urbanistici dovranno in ogni caso essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative tempo per tempo vigenti lo consentano; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in ripristino, sempre a spese dell'aggiudicatario. Gli immobili saranno venduti liberi da eventuali iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate, a cura e spese della procedura, a seguito del trasferimento dei beni del Lotto Unico a mezzo di rogito notarile.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

1. DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Laboratori ubicati in zona San Leo nella prima periferia ovest di Arezzo:

a) Laboratorio ad uso artigianale posto nel Comune di Arezzo in Via delle Biele n. 40 al piano terreno, composto da due vani ufficio, tre servizi igienici con antibagno, corridoio ed un vano di lavoro, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 242 circa, oltre alla comproprietà di un locale centrale termica di mq. 19 circa posto sul lato sud del fabbricato a comune con il laboratorio distinto dal mappale 372 sub. 5. Sono inoltre comprese le spettanti quote di comproprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare.

b) Laboratorio ad uso artigianale posto nel Comune di Arezzo in Via delle Biele n. 42 disposto su due livelli, composto al piano terreno da un vano laboratorio e relativo vano scale interno che conduce al piano primo ove si trova altro e più ampio vano laboratorio con bagno ed antibagno, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 215 circa, oltre alla comproprietà di un locale centrale termica di mq. 19 circa posto sul lato sud del fabbricato a comune con il laboratorio distinto dal mappale 372 sub. 6. Sono inoltre comprese le spettanti quote di comproprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare.

Quanto sopra descritto viene rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo come segue:

- Sezione Urbana A - Foglio 86 mappale 372 sub. 6, zona censuaria 2, categoria C/3 di classe 6a, consistenza mq. 203, superficie catastale mq. 242, rendita catastale € 576,62; unità a)

- Sezione Urbana A - Foglio 86 mappale 372 sub. 5, zona censuaria 2, categoria C/3 di classe 6a, consistenza mq. 173, superficie catastale mq. 213, rendita catastale € 491,41. unità b)

Le unità immobiliari sono comprese in un fabbricato a destinazione mista residenziale-artigianale costruito alla fine degli anni '70 avente struttura in cemento armato con tamponamenti in muratura, copertura piana e facciata ad intonaco civile graffiato. L'edificio risulta in parte elevato a tre piani fuori terra ed in parte ad uno, oltre ad un piano seminterrato, e comprende quattro appartamenti, quattro laboratori e tre autorimesse, oltre a circostante corte comune dotata di cancello automatico carrabile e pedonale.

Nel complesso, il fabbricato si presenta in normale stato di conservazione.

Stato occupazionale: le unità immobiliari risultano libere.

PREZZO BASE: € 118.000,00

di cui € 65.400,00 per l'unità a) sub6 e € 52.600,00 per l'unità b) sub5

OFFERTA MINIMA/RESIDUALE (-10% CIRCA): € 106.000,00

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

I beni immobili (costituenti il Lotto Unico) sopra indicati risultano, come sopra detto, meglio descritti in ogni loro parte nella perizia estimativa in atti, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto sulla base della quale sono posti in vendita.

2. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli eventuali interessati alla formulazione di offerte - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del Lotto Unico in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". **Le offerte**

di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita, a mezzo invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

L'offerta s'intende depositata solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente, ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto deve essere irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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; se l'offerente è coniugato in comunione legale di 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, c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa

autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Arezzo);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (R.L.G. 45/2025);
- l'indicazione del referente della procedura (Curatore: dott. Mirco Barciulli);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del Lotto e il prezzo offerto per il Lotto;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (comunque, entro e non oltre il termine perentorio di giorni 90 dall'accettazione dell'offerta da parte della procedura);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto 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;
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), fatta salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo;
- 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 (fatta salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- 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, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **10% del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Liquidazione Giudiziale R.L.G. n. 45/2025 al seguente **IBAN: IT 66 Q 08425 02804 000031947450**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "R.L.G. 45/2025, Lotto Unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione o all'esito della gara alla quale abbiano partecipato plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerta di acquisto sarà inefficace se perverrà non avendo seguito la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita ma in misura inferiore al 10% del prezzo offerto.

3. ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE SVOLGIMENTO DI GARA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata (o sulla *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*) utilizzata per trasmettere l'offerta. **Anche in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

A) In caso di unica offerta valida ed efficace (pari o superiore al prezzo base d'asta), si procederà all'aggiudicazione immediata in favore dell'unico offerente, salvo il disposto di cui all'art. 217 CCII;

B) In caso di più offerte valide ed efficaci, si procederà, immediatamente dopo l'apertura di tutte le offerte e la verifica della loro ammissibilità, ad una gara telematica tra gli offerenti con la modalità sincrona a partire dal prezzo offerto più alto (così come anche in presenza di due o più offerte di identico importo). Trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, il Lotto Unico sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

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 prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.**

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al curatore. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Terminata la vendita, il curatore procederà all'aggiudicazione e stilerà apposito verbale.

4. AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "*Liquidazione Giudiziale n. 45/2025 Tribunale di Arezzo*", consegnato contestualmente al rogito notarile presso il **notaio Vincenzo Vettori di Firenze da stipularsi entro e non oltre il termine perentorio di 90 giorni dall'accettazione dell'offerta da parte della procedura.**

L'aggiudicatario dovrà inoltre versare direttamente al Notaio incaricato per il rogito di compravendita le imposte dovute per legge (imposte dovute nella misura prevista dalla legge e poste a suo esclusivo carico).

Il mancato versamento, entro il termine stabilito, del saldo prezzo, comporterà, ex art. 587 c.p.c., la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione versata.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, oltre alla richiesta delle eventuali attestazioni di prestazione energetica o CDU, che, se mancanti o scadute, dovranno essere prodotte dall'aggiudicatario non oltre tre giorni prima la data del rogito notarile.

La richiesta di visita del Lotto Unico può avvenire tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Al riguardo, nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni potranno essere richieste rivolgendosi direttamente al Curatore dott. Mirco Barciulli (e-mail: m.barciulli@studiobarciulli.it - Tel.: 055-6580133/4).

Per ogni supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti (attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00): telefono: 0586/20141 e-mail: assistenza@astetelematiche.it.

Arezzo (AR), il 01/09/2026

Il Curatore

(Dott. Mirco Barciulli)