

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

QUINTO ESPERIMENTO

Il sottoscritto GIANNI TIEZZI, Curatore del "Fallimento **"S.C.A.V. - PREFABBRICATI - SOLAI IN CEMENTO ARMATO VIBRATI - S.R.L."**" R.F. 47/2016, autorizzato con Provvedimento di Approvazione del Programma di Liquidazione del Signor Giudice Delegato presso il Tribunale di Arezzo in data 15 di cembre 2016,

PREMESSO

- che il sottoscritto è stato autorizzato con il Provvedimento summenzionato alla vendita degli immobili, meglio in appresso descritti, di proprietà del "Fallimento **"S.C.A.V. - PREFABBRICATI - SOLAI IN CEMENTO ARMATO VIBRATI - S.R.L."**" R.F. 47/2016;

- che il Curatore del "Fallimento **"S.C.A.V. - PREFABBRICATI - SOLAI IN CEMENTO ARMATO VIBRATI - S.R.L."**", R.F. 47/2016, Dottor Gianni Tiezzi, ha predisposto il Programma di Liquidazione, comunicato nelle forme di legge e che è stato approvato dal Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 41, 4° comma non essendo costituito il Comitato dei Creditori, in data 15 dicembre 2016;

- che per parte delle operazioni della vendita di cui sopra, il sottoscritto si è avvalso della facoltà di nominare un Professionista a tanto abilitato, individuato e designato nella persona del **Dottor FRANCESCO CIRIANNI**, Notaio in Arezzo, con studio

in Arezzo, via Ser Petraccolo n. 7, telefono: 0575/20304-20305;

- che il valore degli immobili, oggetto di vendita - e di cui in appresso - è stato determinato a norma dell'art. 568 del Codice di Procedura Civile, da apposita Stima Tecnica (oggetto poi di integrazione in data 17 ottobre 2019) predisposte dall'esperto Geom. Giovanni Bacci, con studio in Civitella in Val di Chiana, località Tegoletto, via Piave n. 13: Stime tecniche pubblicate nei modi voluti dalla legge ed entrambe depositate presso il Notaio Francesco Cirianni;

- che il valore indicato nella prima Stima Tecnica è di Euro 1.950.000,00 (unmilionenovecentocinquantamila virgola zero zero) valore poi ridotto dalla stima tecnica integrativa sopra detta;

- che essendo andate deserte le prime quattro vendite senza incanto, i beni verranno posti in vendita ad un valore ribassato rispetto a quello sopra indicato;

- che in ossequio a quanto previsto nel programma di liquidazione è stabilito un ribasso del 10 % rispetto al valore basa d'asta precedente;

AVVISA

che presso lo Studio del Notaio Francesco Cirianni, posto in Arezzo, alla via Ser Petraccolo n. 7, telefono: 0575/20304-20305, il giorno **30 GIUGNO 2022** alle ore 9.00 procederà alla Vendita senza

Incanto, in unico lotto, dei beni oltre descritti per il valore stabilito - in base alla Stima Tecnica (ed alla citata integrazione) redatte dal Geom. Giovanni Bacci, depositate presso il suindicato Notaio e pubblicata nei sensi voluti dalla legge-di Euro 898.560,00

(ottocentonovantottomilacinquecentosessanta virgola zero zero);

alle seguenti condizioni e modalità:

- 1 -

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Tutti gli oneri fiscali e tutte le altre spese relative alla vendita - ivi comprese le spese relative al verbale di aggiudicazione - sono a carico dell'acquirente (eccezion fatta esclusivamente per le spese di cancellazione delle ipoteche ed i bolli).

La vendita sarà soggetta a I.V.A. o ad imposta di Registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alle condizioni fiscali dell'aggiudicatario.

La vendita si deve considerare forzata e quindi, come tale, non

soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità nè potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o la presenza di difformità della cosa venduta, la presenza di oneri di qualsiasi genere che per qualsiasi motivo non siano stati considerati, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a nessun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto di ciò si è tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'acquirente rinuncerà, con la stessa partecipazione alla gara, a sollevare qualsivoglia futura eccezione in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità delle cose oggetto di cessione intendendosi il fallimento liberato da ogni responsabilità al riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c.

- 2 -

L'offerente deve presentare - entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita - al Notaio incaricato - dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo (non inferiore al valore peritale sopra indicato) - ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

- 3 -

L'offerente dovrà prestare cauzione per un importo pari al 10%

(dieci per cento) del prezzo indicato nell'offerta.

- 4 -

La cauzione, nella misura indicata, dovrà essere depositata nello studio del prescelto Notaio - unitamente all'offerta - con assegno circolare, munito della clausola di "non trasferibilità", intestati al "Fallimento **"S.C.A.V. - PREFABBRICATI - SOLAI IN CEMENTO ARMATO VIBRATI - S.R.L."**" R.F. 47/2016.

- 5 -

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, a cura del Notaio ricevente, il nome di chi materialmente provvede al deposito e la data del giorno in cui si procederà all'esame delle offerte, e, quindi, alla vendita senza incanto.

Gli assegni sopra menzionati dovranno essere inseriti nella busta, contenente l'offerta.

Le buste verranno aperte nel giorno fissato.

- 6 -

L'offerta è irrevocabile.

In caso di una sola offerta valida il bene verrà aggiudicato all'unico offerente.

In caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, il bene verrà definitivamente aggiudicato

a chi avrà effettuato il rilancio più alto mediante il sistema del rilancio entro tre minuti.

La prima offerta obbligatoria in aumento così come i rilanci successivi non dovrà essere inferiore ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero).

Se nessun offerente rilancia l'aggiudicatario sarà colui che ha presentato l'offerta più alta.

In caso di più offerte valide recanti lo stesso importo ed in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda.

- 7 -

L'offerente che sia rimasto aggiudicatario dovrà versare entro il termine di giorni 60 (sessanta) dall'aggiudicazione, il prezzo dell'aggiudicazione detratta la cauzione già versata, sempre a mezzo di assegni circolari di Istituto Bancario presente sulla Piazza all'Ordine del "Fallimento **"S.C.A.V. - PREFABBRICATI - SOLAI IN CEMENTO ARMATO VIBRATI - S.R.L."**" R.F. 47/2016.

La stipula dell'atto pubblico di compravendita, che avverrà con rogito a cura del Notaio Francesco Cirianni, di Arezzo, presso il suo studio, sarà, comunque, condizionata all'autorizzazione del Giudice.

- 8 -

Il presente avviso verrà pubblicato sui seguenti siti: portale nazionale Istituto Vendite Giudiziarie www.astagiudiziaria.com, nonché sui portali circoscrizionali Istituto Vendite Giudiziarie www.ar.astagiudiziaria.com, www.si.astagiudiziaria.com e www.giustiziaivg.it nonché sul portale delle vendite pubbliche.

- 9 -

BENI OGGETTO DI VENDITA

Complesso immobiliare ubicato in Comune di Arezzo, località Vitiano n. 2/a, costituito da varie unità immobiliari con terreni e precisamente:

A) unità immobiliare costituita da tre corpi di fabbrica consistenti:

- il primo in un capannone principale adibito alla produzione di solai sviluppatosi al solo piano terra e composto da un unico locale sul quale è presente un carro ponte e la cui copertura ospita un impianto fotovoltaico;

- il secondo in un fabbricato distribuito su due piani e composto da: portico esterno, ingresso, locale mensa corredato da cucina e caminetto, servizi igienici con docce, spogliatoi e ripostiglio al piano terra, uffici e servizi igienici al piano primo;

- il terzo in una tettoia adibita a deposito ferro ed altri

materiali, sviluppatesi su un unico livello fuori terra e su cui si trova un altro carro ponte;

il tutto con annesso resede di terreno sul quale sono presenti alcuni manufatti, adibiti a vani tecnici, peraltro, incongrui per i quali non è stato rilevato alcun titolo autorizzativo che ne legittimasse la realizzazione, consistenti in un locale accessorio, in un piccolo manufatto e in box metallici;

dalla detta stima tecnica risulta, altresì, che a cuscinetto tra il resede esclusivo del complesso edilizio e la Strada Statale si trovano posizionati alcuni parcheggi auto di pubblica utilità su un fondo pavimentato con asfalto; detta area ricade sì al Catasto Fabbricati, ma non è mai stata oggetto di definizione, infatti è stata portata all'urbano con mappale n. 1264 in data 22 aprile 1996 ma poi non è stata identificata (Docfa); facendo una visura storica, risulta che prima del trasferimento al Catasto Fabbricati la particella era ricompresa all'interno della particella 155 di attuale proprietà della società **"S.C.A.V. - PREFABBRICATI - SOLAI IN CEMENTO ARMATO VIBRATI - S.R.L."** da ciò si deduce che l'attuale particella 211 è sicuramente stata oggetto di un accordo su convenzione con l'amministrazione comunale ma non è stata ancora definitivamente trasferita, infatti nelle pratiche edilizie, in particolare nella numero 583/1995 viene riportato il progetto

definitivo della sistemazione dell'area con i relativi ingombri sia dei posti auto che degli accessi;

l'unità immobiliare sopra descritta è rappresentata, catastalmente, come segue:

* al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, in Sezione B, foglio 102, particelle:

- 155, località Vitiano n. 53/A, piani: T-1, zona censuaria 2, categ. D/7, rendita Euro 13.717,10;
- 212, subalterno 3, località Vitiano snc, piano T - bene comune non censibile;

* al Catasto Terreni del Comune di Arezzo in Sezione Valdichiana, foglio 102, particella 213, di centiare 88, col reddito dominicale di Euro 0,68 ed il reddito agrario di Euro 0,30;

l'unità immobiliare sopra descritta è stata realizzata, come risulta dalla Stima Tecnica di cui sopra, in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi rilasciati dal Comune di Arezzo:

- Concessione Edilizia n. 1120 in data 15 novembre 1984 (relativa al primo corpo di fabbrica);
- Concessione Edilizia n. 739 in data 11 agosto 1986 (relativa al primo corpo di fabbrica);
- Concessione Edilizia di variante n. 1250 in data 17 dicembre 1986 (relativa al primo corpo di fabbrica);

- Concessione Edilizia n. 1235 in data 15 dicembre 1986;

- Concessione Edilizia n. 729 in data 13 dicembre 1993 (relativa al secondo corpo di fabbrica);

- Concessione Edilizia n. 583 in data 7 ottobre 1994 (relativa al primo corpo di fabbrica);

- Concessione Edilizia di variante n. 643 in data 2 ottobre 1995 (relativa al primo corpo di fabbrica);

- Concessione Edilizia di variante n. 1126 in data 16 ottobre 1996 (relativa al secondo corpo di fabbrica);

- Condoni Edilizi n. 13601/95 e n. 14472/1995 (relativi al terzo corpo di fabbrica) che sostituiscono ed annullano i condoni nn. 10052/1994 e 10053/94;

i condoni sono stati rilasciati ma mai ritirati;

sempre da quanto risulta dalla Stima Tecnica di cui sopra, sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati depositati, riguardanti il primo ed il secondo corpo di fabbrica, dette difformità, nonché le sanatorie riguardanti i manufatti realizzati sul resede, da quanto risulta dalla Stima Tecnica, sono assentibili mediante presentazione di Sanatoria in base alla Comunicazione di Inizio Lavori Tardiva ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettera a) della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 e con il pagamento della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.

6 comma 2 del D.P.R. 380/01;

per i dettagli si rinvia alla sopra più volte citata Stima Tecnica redatta dal Geometra Giovanni Bacci;

B) unità immobiliare costituita da due corpi di fabbrica consistenti il primo in una tettoia, il secondo in un deposito di prodotti, il tutto con annesso resede di terreno di pertinenza sul quale insiste un serbatoio per la raccolta di acque; rappresentato, il tutto, al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, in Sezione B, foglio 102, particelle:

- 210, località Vitiano, piano T, zona censuaria 2, categ. C/2, classe 6, consistenza mq. 165, superficie catastale totale mq. 289, rendita Euro 400,51;

- 212, subalterno 3, località Vitiano snc, piano T - bene comune non censibile;

l'unità immobiliare sopra descritta è stata realizzata, come risulta dalla Stima Tecnica di cui sopra, in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi rilasciati dal Comune di Arezzo:

- Condono Edilizio ai sensi del D.L. 649/1994, in data 1° marzo 1995, pratica edilizia n. 14472/95 (condono rilasciato ma mai ritirato);

sempre da quanto risulta dalla Stima Tecnica di cui sopra, sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e gli

elaborati depositati, dette difformità, da quanto risulta dalla Stima Tecnica, sono assentibili mediante presentazione di sanatoria in base alla Comunicazione Inizio Lavori tardiva ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera a) della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 e con il pagamento della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. 380/01;

per i dettagli si rinvia alla sopra più volte citata Stima Tecnica redatta dal Geometra Giovanni Bacci;

C) unità immobiliare costituita da due corpi di fabbrica consistenti:

- il primo in un capannone principale adibito alla lavorazione dei solai e del ferro, sviluppantesi al solo piano terra e composto da un unico locale sul quale si trova un carro ponte;

- il secondo, sviluppantesi su più piani collegati tramite scala interna, è allo stato grezzo e le sue future destinazioni, ricavabili dagli elaborati grafici progettuali, saranno: porticato, spogliatoi, refettorio e servizi igienici al piano terra; uffici e servizi igienici, al piano primo; alloggio per il custode composto da tre camere, due bagni, soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno ed ingresso, al piano secondo; soffitte utilizzabili come depositi e ripostigli al piano terzo;

rappresentato, il tutto, al Catasto Fabbricati del Comune di

Arezzo, in Sezione B, foglio 102, particella 212, subalterni:

- 1, località Vitiano snc, piano T, zona censuaria 2, categ. D/7,
rendita Euro 15.498,00;

- 4, località Vitiano snc, piani: T-1-2-3, in corso di costruz.;

- 212, subalterno 3, località Vitiano snc, piano T - bene comune
non censibile;

l'unità immobiliare sopra descritta è stata realizzata, come
risulta dalla Stima Tecnica di cui sopra, in forza dei seguenti
provvedimenti amministrativi rilasciati dal Comune di Arezzo:

- Concessioni Edilizie n. 0/04/277 in data 29 aprile 2004 e n.
0/04/523 in data 12 luglio 2004;

- Denuncia di Inizio Attività in data 23 ottobre 2007, pratica
edilizia n. 07/03990, protocollo n. 122064 (rinnovo concessione
fino al 23 ottobre 2010);

- Attestazione di abitabilità in data 26 gennaio 2006 (riguardante
il bene identificato dal subalterno 1);

relativamente alle dette unità immobiliari, da quanto risulta
dalla Stima Tecnica, sussistono, altresì:

- Certificazione di collaudo statico a firma dell'Arch. Massimo
Droandi redatta in data 25 luglio 2005, depositata al Genio Civile
di Arezzo in data 28 luglio 2005 ai sensi delle Leggi 1086/71 e
64/74, pratica n. 27365 (riguardante il bene identificato dal

subalterno 1);

- Certificazione di collaudo statico a firma dell'Arch. Massimo Droandi, redatta in data 8 agosto 2007, depositata al Genio Civile di Arezzo in data 9 agosto 2007 ai sensi delle leggi 1086/71 e 64/74, pratica 36802 (riguardante il bene identificato dal subalterno 4);

- Certificazione di Prevenzione Incendi, protocollo n. 1991 rilasciata dai Vigili del Fuoco di Arezzo in data 11 agosto 2005 (riguardante il bene identificato dal subalterno 1);

sempre da quanto risulta dalla Stima Tecnica di cui sopra, sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati depositati, dette difformità, da quanto risulta dalla Stima Tecnica, sono assentibili mediante presentazione di sanatoria in base alla Comunicazione Inizio Lavori Tardiva ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera a) della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 e con il pagamento della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 6, comma 2 del D.P.R. 380/01;

per i dettagli si rinvia alla sopra più volte citata Stima Tecnica redatta dal Geometra Giovanni Bacci;

D) appezzamento di terreno agricolo ~~di natura edificabile~~, destinato a resede/deposito, della superficie catastale di metri quadrati 8.980 (ottomilanovecentottanta);

rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Arezzo, in Sezione

Valdichiana, foglio 102, particella 11, di are 89.80, col reddito dominicale di Euro 69,57 ed il reddito agrario di Euro 30,15; per i dettagli si rinvia alla sopra più volte citata Stima Tecnica redatta dal Geometra Giovanni Bacci nonchè a quella integrative predisposta in data 17 ottobre 2019;

E) appezzamento di terreno di natura agricola, destinato a resede, della superficie catastale di metri quadrati 2.840 (duemilaottocentoquaranta);

rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Arezzo, in Sezione Valdichiana, foglio 102, particella 125, di are 28.40, col reddito dominicale di Euro 22,00 ed il reddito agrario di Euro 9,53; per i dettagli si rinvia alla sopra più volte citata Stima Tecnica redatta dal Geometra Giovanni Bacci.

Maggiori dettagli relativi alla descrizione degli immobili, alla loro conformazione, alle loro caratteristiche di costruzione, alla distribuzione dei vari ambienti, alla conformazione dei terreni a servizio e quant'altro emergono dalla Stima Tecnica, del Geom. Giovanni Bacci, ed alla Stima integrative predisposta in data 17 ottobre 2019, entrambe depositate presso lo studio del suindicato Notaio ed ivi consultabile liberamente.

La presentazione della domanda di partecipazione alla gara costituisce accettazione di tutte le condizioni e modalità

contenute nel presente bando di vendita che si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita sui quali grava, pertanto, l'onere di apprendere il contenuto della relativa perizia descrittiva del Geom. Giovanni Bacci.

Perfezionata l'operazione di aggiudicazione e trasferimento si procederà, in ossequio al disposto dell'art. 108 Legge Fallimentare, alla cancellazione e delle ipoteche e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Sarà possibile visionare gli immobili oggetto della vendita previa richiesta scritta inoltrata all'indirizzo giannitiezzi@studioasa.org, indirizzata al curatore Dottor Gianni Tiezzi.

Per prendere visione della succitata Perizia o meglio Stima Tecnica, è possibile anche presentarsi presso lo Studio Notarile Cirianni, in Arezzo, via Ser Petraccolo n. 7, nei giorni martedì e giovedì mattina - dalle ore 10 alle ore 12 - precedenti il giorno fissato per la vendita.

Arezzo, lì 11 aprile 2022