

FALLIMENTO “FALLIMENTO N. 47/2020 R.F.

████████████████████████████████████████
con sede a Cortona (AR)
████████████████████████████████████████

Sentenza dichiarativa n. 49/2020 del 10/12/2020 depositata il 14/12/2020 **Giudice**

Delegato: Dott. Federico Pani

Curatore: *Avv. Simona Indiveri*

* * * * *

**ISTANZA PER L’AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DEI BENI
IMMOBILI**

Preg.mo G.D Pani Dott. Federico,

La sottoscritta **INDIVERI Avv. Simona**, nominata Curatore nell’ambito del fallimento in epigrafe indicato,

espone quanto segue:

- in data 30 dicembre 2020 al n. 13426 part. è stata trascritta la sentenza di fallimento contenente tutti i beni immobili risultati in proprietà del fallito (nessun bene è risultato di proprietà sociale);

- in data 04.01.2022 è stato nominato il Geom. Aldo Boselli quale esperto stimatore dei beni oggetto del fallimento medesimo, il quale ha depositato la sua perizia sui beni rinvenuti di proprietà del soggetto fallito;

- in data 08 maggio 2021 il Giudice delle Esecuzioni, dott.ssa Lucia Bruni, ha dichiarato con sua ordinanza, l’improcedibilità dell’esecuzione immobiliare n. 45/2019 a carico di ██████████, in relazione alla richiesta espletata dal curatore e del benessere dei creditori precedente ed intervenuti, acquisendo tale bene in sede fallimentare.

Tanto sopra premesso,

Visto:

A) Il programma di liquidazione depositato ed approvato dal GD in funzione sostitutiva del Comitato dei Creditori in data 06 maggio 2021, con il quale si disponeva procedersi alla vendita dei beni del fallimento mediante le modalità previste dall’art. 107 comma 2 LF, con vendite a cura del curatore medesimo e decreto da depositarsi al GD;

TRIBUNALE DI AREZZO
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO “FALLIMENTO N. 47/2020 R.F.

Sentenza dichiarativa n. 49/2020 del 10/12/2020 depositata il 14/12/2020 **Giudice**

Delegato: Dott. Federico Pani

Curatore: *Avv. Simona Indiveri*

B) Il deposito della perizia da parte dell'esperto nominato da parte della curatela per quanto concerne i beni del fallimento, unitamente alla perizia già acquisita del bene di cui alla procedura esecutiva attinta al fallimento stesso;

C) nonché, vista, la modifica al suddetto programma di liquidazione approvata dal GD in data 06 maggio 2022;

D) posta quindi la suddivisione dei beni in tre masse: A – B – C, operata al solo fine di facilitare la gestione e la vendita, distinte sulla base del diritto di proprietà posseduto dal fallito, ovvero:

Massa A – beni posseduti per l'intero – Lotti nn. 1, 2 e 6

Massa B – beni posseduti in ragione di ½ (un mezzo) del diritto di proprietà – Lotti nn. 3 e 4;

Massa C – beni posseduti in ragione di 1/8 (un ottavo) – Lotto n. 5.

Il sottoscritto curatore,

CHIEDE

che il Giudice Delegato Voglia autorizzare a promuovere la vendita dei beni di cui alla suddetta **Massa A** e precisamente dei **lotti 1, 2 e 6** dei beni individuati nella perizia di stima dell'esperto e della procedura esecutiva acquisita e precisamente:

Lotto 1 - In Cortona (AR), località Vallone, C. S. Ossaia n. 32/C, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su villetta singola sviluppantesi su due piani fuori terra, corredata da giardino pertinenziale scoperto esclusivo circostante il fabbricato, garage/deposito.

L'abitazione, dalla quale si accede da una scalinata sul fronte del fabbricato, è ubicata al piano primo ed è composta da ingresso-salotto, cucina-pranzo e terrazza, disimpegno notte, due camere e bagno.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona:

TRIBUNALE DI AREZZO
SEZIONE FALLIMENTARE

Sentenza dichiarativa n. 49/2020 del 10/12/2020 depositata il 14/12/2020 **Giudice**

Delegato: Dott. Federico Pani

Curatore: *Avv. Simona Indiveri*

-- **Foglio 233, particella 174, sub. 5**, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 143 mq, rendita euro 419,62 (abitazione);

-- **Foglio 233, particella 174, sub. 4**, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale 22 mq, rendita euro 49,27 (garage);

I beni sono corredati dal **Sub. 3** - Ente a comune, bene comune non censibile ai sub 4 e 5.

Valore periziato Euro 146.655,00

Valore di stima – Euro 144.000,00

Lotto 2- In Cortona (AR), località Farinaio n. 1, Terontola Alta, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su appezzamenti di terreno agricolo coltivati ad oliveto.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona:

Foglio 295, particelle:

-39, uliveto

-40 Rata AA Uliveto / AB, bosco ceduo;

-41, Uliveto;

-42, Uliveto;

-43 Rata AA, Uliveto / AB, Bosco misto;

-72, Uliveto;

-279 Rata AA Bosco ceduo/ AB Uliveto,

-280, Uliveto;

-281, Uliveto-vigneto;

-282, Uliveto;

-283, Uliveto.

Valore periziato Euro 62.750,00

Valore di stima – Euro 62.750,00

TRIBUNALE DI AREZZO
SEZIONE FALLIMENTARE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Sentenza dichiarativa n. 49/2020 del 10/12/2020 depositata il 14/12/2020 **Giudice**

Delegato: Dott. Federico Pani

Curatore: *Avv. Simona Indiveri*

Lotto 6- In Cortona (AR), località Farinaio n. 1, Terontola Alta, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su: compendio immobiliare in villa, articolato su due piani fuori terra, corredato da resede pertinenziale circostante, esclusivo scoperto, ampio garage e locale deposito oltre terreni a destinazione mista adiacenti, uliveto.

Il bene sorge su un pendio collinare coltivato a ulivi. Esso è composto da:

- 1) abitazione al piano terreno con cucina, sala da pranzo-soggiorno, camere, servizi igienici e ambienti di sgombero;
- 2) abitazione al piano primo, con cucina-pranzo, sala, camere, sgombero-lavanderia, servizi igienici, ripostiglio;
- 3) garage al piano seminterrato;

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona:

-- **Foglio 295, particella 114, sub. 1** (abitazione), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 173 mq, rendita euro 561,65, **graffato con particella 447** (tettoia) corredato da resede e capanna;

-- **Foglio 295, particella 114, sub. 2** (abitazione), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 151 mq (escluse aree scoperte 149 mq), rendita 449,32;

-- **Foglio 295, particella 114, sub. 3** (garage), categoria C/6, classe 4, consistenza 75 mq, superficie catastale 90 mq, rendita 240,15;

-- **Foglio 295, particella 114, sub. 4**, categoria C/6, classe 4, consistenza 69 mq, superficie catastale 63 mq, rendita 220,94 (seminterrato e garage);

-- **Foglio 295, particella 115**, categoria C/2, classe 3, consistenza 92 mq, superficie catastale 292 mq, rendita 190,06 (Fabbricato ad uso deposito con corte esclusiva);

Censito al Catasto Terreni del Comune di Cortona:

-- **Foglio 295, particella 381**, Porzione AA, qualità/classe uliveto 2, superficie 12 ca, reddito dominicale euro 0,04, reddito agrario euro 0,04; Porzione AB, qualità/classe bosco

TRIBUNALE DI AREZZO
SEZIONE FALLIMENTARE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Sentenza dichiarativa n. 49/2020 del 10/12/2020 depositata il 14/12/2020 **Giudice**

Delegato: Dott. Federico Pani

Curatore: *Avv. Simona Indiveri*

misto 3, superficie 03 are 17 ca, reddito dominicale euro 0,16, reddito agrario euro 0,05 (Terreno);

-- **Foglio 295, particella 385**, relitto stradale, di ha 00.00.72, particella priva di rendita (strada di accesso al compendio ed al garage).

Valore di stima attribuito dall'esperto nella perizia redatta in seno all'esecuzione immobiliare ed acquisita al fallimento è pari ad **Euro 902.410,60**,

I beni sono posseduti per l'intera e piena proprietà dal soggetto fallito [REDACTED] e sono analiticamente indicati nel programma di Liquidazione e verranno venduti con le modalità in esso previste, direttamente a cura del curatore attraverso gare competitive ai sensi dell'art., 107 comma 2 LF.

Il curatore provvederà a bloccare il prezzo di vendita e relazionare al GD qualora esso dovesse scendere troppo al di sotto della metà di quanto periziato.

Relativamente ai beni sopra descritti, si sottolinea che:

1) il valore di stima attribuito dagli esperti nelle perizie redatte, sia in seno all'esecuzione immobiliare ed acquisita al fallimento, che in quella del fallimento stesso è corrispondente al valore di mercato del bene, decurtato solo degli importi relativi ai difetti ed opere necessarie di sanatoria che sono stati riscontrati. Il valore determinato non tiene quindi conto della necessaria decurtazione da effettuarsi obbligatoriamente, ai sensi di quanto disposto dall'art. 468 secondo comma c.p.c., per l'assenza delle garanzie per vizi ed evizione nell'ambito della vendita operata nell'ambito delle procedure esecutive e fallimentari;

2) inoltre, si sottolinea che, nella valutazione dei beni ex esecuzione (Lotto 6) non è peraltro considerata la particella 385 – relitto stradale-, non colpita da ipoteca e da pignoramento e quindi esclusa dal compendio e dalla valutazione. La particella 385, inclusa invece correttamente nel fallimento e nella trascrizione della sentenza a carico di

TRIBUNALE DI AREZZO
SEZIONE FALLIMENTARE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Sentenza dichiarativa n. 49/2020 del 10/12/2020 depositata il 14/12/2020 **Giudice**

Delegato: Dott. Federico Pani

Curatore: *Avv. Simona Indiveri*

[REDACTED], costituisce l'accesso alla villa. Tale particella è strettamente necessaria alla vendita in corpo unico dell'immobile, in quanto ne costituisce parte integrante e necessaria.

Considerata quindi la valutazione piuttosto importante del complesso in villa effettuata dal perito, si ritiene, di **contemperare la riduzione obbligatoria dovuta in funzione della vendita coattiva, con il maggior valore che acquisisce il bene con l'inclusione della particella 385 che consente al complesso immobiliare di non risultare intercluso.**

Pertanto, ritenuto il maggior valore che acquisisce il compendio, si ritiene di non effettuare alcuna riduzione rispetto al valore già periziato senza tale particella.

Da ultimo, sulla base delle offerte e del listino proposto dal gestore Zucchetti, la curatela ritiene utile orientarsi verso l'utilizzo del pacchetto "soluzione 2, pag 4, A, soluzione C", che comprende il pagamento, **solo in caso di aggiudicazione, per ogni lotto**, dell'importo di Euro 330,00+IVA. Sgravando, al momento, il fallimento dal pagamento di oneri e ammortizzando -per il resto- i pagamenti dovuti nel caso in cui non si dovesse concretizzare nell'immediato la vendita dei beni, come spesso accade.

Nelle vendite, si ritiene **di non dover applicare** la possibile riduzione dell'offerta del 25%, come prevista nelle procedure esecutive, potendo nelle procedure fallimentari la stessa essere disapplicata, quindi conseguentemente adeguando l'avviso di vendita con la seguente dizione:

"1.c.c) l'indicazione del prezzo offerto che, in ogni caso, non potrà essere inferiore al prezzo base come sopra indicato per ciascuno dei Lotti, pena l'inefficacia dell'offerta e l'esclusione dalla procedura di aggiudicazione;".

Inoltre, si precisa che, le offerte si susseguiranno nell'arco di 1 minuto come indicato dal sistema e non come erroneamente riportato nel programma di liquidazione ogni tre minuti (refuso di aste risalenti nel tempo).

TRIBUNALE DI AREZZO
SEZIONE FALLIMENTARE

Sentenza dichiarativa n. 49/2020 del 10/12/2020 depositata il 14/12/2020 **Giudice**

Delegato: Dott. Federico Pani

Curatore: *Avv. Simona Indiveri*

Infine, sempre in esecuzione al Programma di Liquidazione suindicato, il Giudice Delegato ha autorizzato la nomina di “**Astalegale.Net S.p.a**” [Codice Fiscale e Partita I.V.A. 11761551008] quale società di servizi deputata all’effettuazione della pubblicità commerciale e legale degli avvisi di vendita, nonchè la nomina di “**Zucchetti Software Giuridico Sr.l.**” [Codice Fiscale e Partita I.V.A. 02667520247], quale società gestore dei servizi, erogatrice del Portale www.fallcoaste.it, da utilizzarsi per lo svolgimento della vendita forzata con modalità telematica sincrona mista. Tale disposizione risale al vecchio sistema delle procedure (ancora valido per le procedure concorsuali), in cui Asta legale provvedeva alla pubblicità sul suo sito ed all’inserimento su PVP. Ad oggi, tale procedura risulta leggermente modificata e Asta legale provvede alla pubblicità e dell’avviso previo pagamento di Euro 100,00 a lotto, come da mail di preventivo che si allega.

Pertanto il gestore è individuabile in Zucchetti Software Giuridico, mentre l’inserzione nel PVP verrà svolta direttamente da Asta Legale che pubblicherà anche sul suo sito, previa autorizzazione del GD alla loro formale nomina.

A tal fine si allega anche il listino prezzi offerti da Fallco Aste.

Si precisa inoltre che, trattandosi di tre lotti, dovranno essere prelevati per ogni avviso per la pubblicità e per il pagamento del PVP Euro 100,00 (oltre spese gestionali) per Lotto in pubblicazione, per un totale di Euro 300,00 (oltre spese gestionali) ad ogni tentativo.

In funzione di quanto innanzi, il sottoscritto curatore

chiede

1) l’autorizzazione alla vendita dei beni di cui ai Lotti 1, 2 e 6 come sopra descritti, con le modalità, il gestore, il prezzo base come sopra individuato;

2) conseguentemente, l’autorizzazione all’utilizzo del gestore Zucchetti nella modalità prescelta dal curatore, qualora condivisa anche dal GD, del pacchetto “soluzione 2, pag 4, A, soluzione C”;

TRIBUNALE DI AREZZO
SEZIONE FALLIMENTARE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Sentenza dichiarativa n. 49/2020 del 10/12/2020 depositata il 14/12/2020 **Giudice**

Delegato: Dott. Federico Pani

Curatore: *Avv. Simona Indiveri*

3) la nomina anche di Asta legale come coadiutore ai fini della pubblicità e dell'inserimento nel portale delle vendite;

4) nonché, infine, l'autorizzazione ad effettuare una decurtazione minima del 10% dei valori come sopra indicati per i Lotti 1 e 2 e quindi di partire da un prezzo base di vendita pari rispettivamente a:

Lotto 1 - Euro 129.600,00

Lotto 2 - Euro 56.430,00

Mentre per il Lotto 6 di procedere alla vendita al prezzo base di Euro 902.000,00 (arrotondato);

Con ossequio

Arezzo, lì 08 maggio 2022

Avv. Simona Indiveri