

  
**Studio Legale**  
**Avv. Simona Indiveri**  
Via Francesco Crispi n. 9 – 52100 AREZZO (AR)  
Tel. 0575.22046- Fax 0575.1827340 – e-mail: avvsimonaindiveri@gmail.com

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**FALLIMENTO N. 47/2020 R.F.**

**Avviso di vendita**

**Senza incanto con modalità telematica sincrona mista**

Il sottoscritto Avvocato Simona Indiveri, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo, Via Francesco Crispi civico n. 9 (Telefono 0575.22046- p.e.c.: [avvsimonaindiveri@cnfpec.it](mailto:avvsimonaindiveri@cnfpec.it); e.mail: [avvsimonaindiveri@gmail.com](mailto:avvsimonaindiveri@gmail.com)),

-- visto l'estratto della sentenza dichiarativa di fallimento n. 47/2020 del giorno 14 dicembre 2020 del Giudice Delegato, Dott. Federico Pani, con la quale veniva nominati curatore l'Avv. Simona Indiveri;

-- visto il programma di liquidazione del Fallimento depositato in data 4 maggio 2021 approvato dal Giudice Delegato, in funzione sostitutiva del Comitato dei Creditori, nonché il decreto pronunciato 14.11.2018, con cui è stato previsto di dare corso alla alienazione competitiva dei beni immobili compresi nell'attivo fallimentare mediante gestione diretta della Curatela ai sensi dell'art. 107 comma 1 LF, con vendita a cura del curatore mediante l'utilizzo della opzione di vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista e decreto da depositarsi al GD;

-- indicate nello specifico le modalità di vendita degli immobili inclusi nel fallimento;

--vista la modifica del programma di liquidazione depositato a seguito del deposito della perizia di stima, specificatamente approvato dal GD in funzione sostitutiva del comitato dei creditori in data 12.05.2022 n cui sono stati analiticamente indicati i lotti da vendere e i valori ai medesimi attribuiti in perizia, nonché determinato il prezzo base d'asta;

-- visto il Decreto pronunciato in data 12.05.2022 ai sensi dell'art. 104 ter comma 9 della Legge Fallimentare con cui, in esecuzione al Programma di Liquidazione suindicato, il Giudice Delegato ha autorizzato l'inizio delle operazioni di vendita per i Lotti nn. 1,2 e 6 e 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 nonché 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](http://www.fallcoaste.it), da utilizzarsi per lo svolgimento della vendita forzata con modalità telematica sincrona mista;

--nonché contenente l'autorizzazione conferita dal GD in funzione sostitutiva del Comitato dei Creditori, al curatore Avv. Simona INDIVERI, a dar corso al presente tentativo di vendita forzata, mediante fissazione del prezzo base in misura corrispondente a quello determinato nella perizia di stima redatta dall'esperto Geometra Aldo Boselli, ridotta in misura percentuale come specificato e dell'Arch. Matracchi, con le valutazioni espresse;

### **AVVISA**

**che il giorno 26 febbraio 2025 alle ore 12,00, presso la Sala Aste del Tribunale di Arezzo, posto in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino civico n. 1, aula n. 0.07, posta al piano terreno dello stabile, si darà luogo al tentativo di vendita senza incanto** degli immobili di seguito descritti, mediante apertura delle buste telematiche e cartacee recanti le offerte di acquisto dei beni alle condizioni e modalità appresso specificate.

La vendita avrà luogo **in numero tre lotti e precisamente:**

**LOTTO 1 - Aggiudicato**

**LOTTO 2 – Aggiudicato**

**LOTTO 6 – Il prezzo base è fissato in Euro 340.300,00** (trecento quaranta mila trecento virgola zero zero) e le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 5.000,00** (cinquemila virgola zero zero).

**NON SONO ACCETTATE OFFERTE INFERIORI AL PREZZO BASE INDICATO**



### **Modalità della Vendita**

- Tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte di acquisto degli immobili oggetto dell'odierno avviso, sia personalmente che a mezzo di procuratore legale per persona da nominare.
- l'offerta di acquisto potrà essere presentata in forma ordinaria [o c.d. "cartacea"] o in forma telematica.
- **Si dà atto che unico referente della presente vendita è il Curatore Fallimentare e che per poter partecipare alle vendite non è necessario avvalersi di mediatori o di agenzie.**

**CONTENUTO, REQUISITI DI VALIDITÀ, MODALITÀ E TERMINE DI  
PRESENTAZIONE PER LE  
OFFERTE DI ACQUISTO CARTACEE.**

1.a **Le offerte di acquisto**, corredate di marca da bollo da Euro 16,00, redatte in unico originale, in lingua italiana ed inserite in busta chiusa, **dovranno essere inderogabilmente presentate presso lo studio del delegato alla vendita posto in Arezzo, Via Francesco Crispi n. 9, entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il tentativo di vendita sopra indicato.**

Non saranno accolte offerte presentate oltre il termine e l'orario ultimo sopra specificato.

1.b **Sulla busta contenente l'offerta dovranno essere indicati, solo ed esclusivamente**, il nome e cognome di colui che materialmente provvede al deposito della domanda [che potrà essere anche soggetto diverso dall'offerente], il nome e cognome del Professionista Delegato alla vendita e la data fissata per l'esame delle offerte. **Nessuna altra indicazione, scrittura o segno dovrà essere apposta all'esterno della busta, a pena di esclusione dalla gara.**

1.c **L'offerta di acquisto cartacea dovrà contenere:**

1.c.a) l'indicazione del numero e dell'anno identificativo della procedura esecutiva, l'indicazione del Tribunale presso il quale è pendente la procedura, del Professionista Delegato alla vendita, della data e dell'ora fissata per l'udienza di vendita;

1.c.b) i dati **identificativi del(i) bene(i) che si intende acquistare e del(i) lotto(i) per il quale si intende partecipare**; per l'ipotesi in cui all'offerente risulti indifferente l'acquisto di uno o dell'altro dei Lotti di beni simili posti in vendita, potrà presentare offerta valida per tutti i Lotti dichiarando di volerne acquistare uno soltanto. In tal caso, resosi aggiudicatario di uno dei Lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei rimanenti.

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;**

1.c.d) l'indicazione del termine, non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'udienza di aggiudicazione, entro il quale verrà effettuato il saldo del prezzo di acquisto. In difetto di tale indicazione il termine per il pagamento del saldo del prezzo di

aggiudicazione sarà comunque considerato di 120 (centoventi) giorni dall'udienza di aggiudicazione.

1.c.e) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto che diverrà **intestatario dell'immobile, il quale dovrà, altresì, sottoscrivere l'offerta e presentarsi presso la Sala Aste del Tribunale di Arezzo nel giorno e nell'ora fissati per lo svolgimento della procedura di gara.** Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui il quale ha sottoscritto l'offerta;

1.c.f) se l'offerente è coniugato, dovrà essere dichiarato e comprovato anche il regime patrimoniale vigente tra i coniugi; se l'acquisto viene effettuato in regime di comunione legale tra i coniugi, nell'offerta dovranno essere indicati anche cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del coniuge, che diverrà cointestatario del bene;

1.c.g) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai(l) genitori(e) esercenti(e) la patria potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

1.c.h) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (futuro intestatario dell'immobile), all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante detti poteri rappresentativi (certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina ecc.);

1.c.i) se l'offerente è soggetto extracomunitario all'offerta dovrà essere allegato copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

1.c.j) la dichiarazione espressa circa l'eventuale possesso dei requisiti per poter usufruire dei privilegi fiscali per l'acquisto della prima casa di residenza ai sensi e per gli effetti del Decreto Legge 07.02.1985 n.12 convertito, con modificazioni, nella Legge 05.04.1985 n.118.

1.c.k) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia redatta dall'esperto nominato dal Curatore, e di tutti gli allegati a detta perizia.

1.c.l) la dichiarazione espressa di dispensare la procedura 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.

1.c.m) la dichiarazione espressa circa la eventuale volontà di esonerare il Custode dal provvedere alla liberazione del bene in caso di aggiudicazione.

#### **1.d Alla domanda dovranno essere allegati:**

1.d.a) fotocopia del **documento di identità e del tesserino di attribuzione del codice fiscale** di colui che sottoscrive l'offerta di acquisto;

1.d.b) **n. 1 assegno circolare non trasferibile**, intestato a "Tribunale di Arezzo – Fallimento n. 47/2020 R.F." per un **importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del**

**prezzo offerto** (e quindi non del prezzo base) a titolo di cauzione ed a pena di inefficacia dell'offerta (somma che verrà trattenuta in caso di mancato e/o intempestivo pagamento del saldo del prezzo). Per l'ipotesi in cui sia stata presentata offerta per più Lotti con espressa dichiarazione di volerne acquistare uno soltanto, la cauzione da versarsi mediante assegno circolare non trasferibile dovrà essere determinata con riferimento al prezzo base del Lotto di maggior valore.

1.d.c. Si rammenta che nella vendita senza incanto l'offerta presentata è irrevocabile. Tuttavia, essa non dà necessariamente diritto all'aggiudicazione del bene, essendo prerogativa del Professionista Delegato valutare la sussistenza dei presupposti di validità dell'offerta e di idoneità del prezzo previsti dalla legge. Ciò anche nell'ipotesi di unico offerente.

1.e Agli offerenti non aggiudicatari verrà restituito l'assegno allegato a titolo di cauzione immediatamente dopo la chiusura della procedura di gara.

1.f L'offerente, cui dovrà essere intestato il bene **è tenuto a presentarsi presso la Sala Aste del Tribunale di Arezzo, posto in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino civico n. 1, aula n. 0.07**, posta al piano terreno dello stabile, nel giorno ed ora stabiliti per l'esame dell'offerta. In caso di mancata presentazione dell'offerente:

1.f.1) se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente;

1.f.2) se vi saranno altre offerte per il medesimo bene, si darà luogo ad una gara sulla base della migliore offerta, che potrà essere anche quella dell'offerente non presente.

- 2 -

### **Contenuto, requisiti di validità, modalità e termine di presentazione per le**

#### **OFFERTE DI ACQUISTO TELEMATICHE.**

2.a **Le offerte di acquisto con modalità telematica devono essere formulate personalmente dall'offerente o dal legale rappresentate della società** (o altro ente) **o da un avvocato** (ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.), tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), previa registrazione gratuita, selezione della scheda del Lotto oggetto di interesse e versamento della cauzione e dell'imposta di bollo. La compilazione del modulo telematico di presentazione dell'offerta deve essere effettuata dall'utente autenticandosi con le credenziali [*username e password*] prescelte nella fase di registrazione al Portale, accedendo al comando "*Fai una offerta*" ed utilizzando la funzione di iscrizione alla gara.

**2.b** Per la spedizione dell'offerta telematica l'utente dovrà essere munito di **certificato di firma digitale** e di account di **posta elettronica certificata**;

**2.c** Le offerte di acquisto telematiche dovranno **essere presentate entro le ore 12,00 del terzo giorno libero feriale antecedente la data fissata per l'udienza di vendita o comunque pervenire al sistema entro le ore 13 del giorno feriale precedente l'udienza di vendita.** Non saranno accolte offerte presentate oltre il termine ultimo sopra specificato.

**2.d** Effettuata la trasmissione della busta digitale contenente l'offerta telematica, quest'ultima non potrà più essere modificata o cancellata e permarrà acquisita definitivamente e segretamente nel portale sopra richiamato;

**2.e** Ogni più ampia assistenza per la compilazione dell'offerta telematica e per la fornitura delle strumentazioni sopra richiamate può essere ottenuta contattando il numero telefonico 0444.346211 oppure recandosi presso la sala d'asta telematica, aula 0.07, del Tribunale di Arezzo;

**2.f** L'offerta di acquisto telematica **che dovrà essere sottoscritta digitalmente o con utilizzo di certificato di firma digitale rilasciato da organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori, a pena di inammissibilità, dovrà contenere:**

2.f.a) l'indicazione del numero e dell'anno identificativo della procedura esecutiva, l'indicazione del Tribunale presso il quale è pendente la procedura, del Professionista Delegato alla vendita, della data e dell'ora fissata per l'udienza di vendita;

2.f.b) i dati **identificativi del(i) bene(i) che si intende acquistare e del(i) lotto(i) per il quale si intende partecipare**; per l'ipotesi in cui all'offerente risulti indifferente l'acquisto di uno o dell'altro dei Lotti di beni simili posti in vendita, potrà presentare offerta valida per tutti i Lotti dichiarando di volerne acquistare uno soltanto. In tal caso, resosi aggiudicatario di uno dei Lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei rimanenti.

**2.f.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).**

**Non saranno ammesse offerte ad un prezzo inferiore a quello indicato.**

2.f.d) l'indicazione del termine, **non superiore a 120 (centoventi) giorni** a decorrere dall'udienza di aggiudicazione, entro il quale verrà effettuato il saldo del prezzo di acquisto. In difetto di tale indicazione il termine per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione sarà comunque considerato di 120 (centoventi) giorni dall'udienza di

aggiudicazione.

2.f.e) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto che diverrà intestatario dell'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui il quale ha sottoscritto l'offerta;

2.f.f) l'indirizzo della casella di posta elettronica ed eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

2.f.g) data, ora e numero CRO (ovvero del TNR) del bonifico con cui è stata effettuata, a pena di inammissibilità dell'offerta, la cauzione pari al 10% del prezzo offerto e dell'importo pari ad Euro 16,00 a titolo di imposta di bollo, versato con F 23 secondo le modalità di legge;

2.f.h) se l'offerente è coniugato, dovrà essere dichiarato e comprovato anche il regime patrimoniale vigente tra i coniugi; se l'acquisto viene effettuato in regime di comunione legale tra i coniugi, nell'offerta dovranno essere indicati anche cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del coniuge, che diverrà cointestatario del bene;

2.f.i) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai(l) genitori(e) esercenti(e) la patria potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

2.f.j) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (futuro intestatario dell'immobile), all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante detti poteri rappresentativi (certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina ecc.). **Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 573 c.p.c., si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) o dal legale rappresentante della società offerente (o di altro ente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ult. Comma c.p.c.**

2.f.k) se l'offerente è soggetto extracomunitario all'offerta dovrà essere allegato copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

2.f.l) la dichiarazione espressa circa l'eventuale possesso dei requisiti per poter usufruire dei privilegi fiscali per l'acquisto della prima casa di residenza ai sensi e per gli effetti del Decreto Legge 07.02.1985 n.12 convertito, con modificazioni, nella Legge 05.04.1985 n.118.

2.f.m) **la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia redatta dagli esperti** nominati ed inserite come allegati nelle pubblicazioni, e di tutti gli allegati alle dette perizie e/o delle eventuali perizie integrative.

2.f.n) la dichiarazione espressa di dispensare la procedura 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.

2.f.o) la dichiarazione espressa circa la eventuale volontà di esonerare il Custode/curatore dal provvedere alla liberazione del bene in caso di aggiudicazione;

**2.g. All'offerta di acquisto telematica generata automaticamente dal sistema, dovranno essere allegati:**

2.g.a) fotocopia del documento d'identità e del tesserino di attribuzione del Codice Fiscale di colui che sottoscrive l'offerta di acquisto;

**2.g.b) a pena di inammissibilità dell'offerta, copia della contabile del bonifico attestante l'avvenuto pagamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto e dell'importo pari ad Euro 16,00 a titolo di imposta di bollo, versato secondo le modalità di legge, da effettuarsi mediante accredito nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva, acceso presso Banca TEMA, Filiale di Arezzo Via Petrarca, **Codice Iban IT92R 08851 14101 000000386641**, Codice Bic ICRAITRRNN0, con la seguente causale: *“Fallimento n. 47/2020 R.F. cauzione e bollo Lotto ... ”*; unitamente all'importo pari ad Euro 16,00 a titolo di imposta di bollo, versato secondo le modalità di legge, **in forma digitale sul sito “[pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)”**; le somme sopra indicate dovranno risultare accreditate nel conto corrente della procedura esecutiva le ore 13 del giorno antecedente la data fissata per l'udienza di vendita. **In difetto della ricezione della somma, anche qualora risultasse allegata la distinta del bonifico effettuato, l'offerta sarà ritenuta inammissibile.****

2.g.c) la documentazione attestante il pagamento dell'imposta di bollo di Euro 16,00 che dovrà essere stato effettuato mediante accesso a [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

2.g.d) Si rammenta che nella vendita senza incanto l'offerta presentata è irrevocabile. Tuttavia, essa non dà necessariamente diritto all'aggiudicazione del bene atteso che è in facoltà del Giudice Delegato sospendere l'aggiudicazione ovvero, in funzione sostitutiva del Comitato dei Creditori, interrompere o impedire il perfezionamento del trasferimento definitivo dei beni aggiudicati in presenza di giustificati motivi. In tal caso il Curatore provvederà a comunicare all'aggiudicatario il decreto di sospensione e/o di interruzione delle operazioni di vendita ed a restituirgli la somma oggi trattenuta a titolo di cauzione.

- 3 -

### **SVOLGIMENTO DELL'UDIENZA DI AGGIUDICAZIONE CON MODALITÀ SINCRONA MISTA**

Nel giorno ed all'ora stabiliti per lo svolgimento della vendita senza incanto, presso la Sala

d'Asta del Tribunale di Arezzo, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste delle offerte telematiche e delle offerte cartacee nonché alla verifica dei requisiti di validità e di ammissibilità di tutte le offerte.

**L'offerente cartaceo**, cui dovrà essere intestato il bene, è pertanto necessariamente tenuto a presentarsi, munito di documento di identità in corso di validità, presso la Sala d'Asta, nel giorno ed all'ora stabiliti per l'esame delle offerte. In caso di sua assenza e se l'offerta è l'unica ad essere stata presentata, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente assente, fermo restando il rispetto dei requisiti di validità e di ammissibilità dell'offerta.

In caso di presentazione di altre offerte, l'offerta presentata dall'offerente assente potrà comunque essere assunta a base della gara d'asta tra gli offerenti presenti se il prezzo in essa indicato è quello più alto.

**L'offerente telematico**, cui dovrà essere intestato il bene, parteciperà invece alla vendita tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) utilizzando le credenziali di accesso e la propria connessione internet.

In caso di mancata connessione e se l'offerta è l'unica ad essere stata presentata, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente telematico non connesso fermo restando il rispetto dei requisiti di validità e di ammissibilità dell'offerta.

In caso di presentazione di altre offerte, l'offerta presentata dall'offerente telematico non connesso potrà comunque essere assunta a base della gara d'asta tra gli offerenti presenti se il prezzo in essa indicato è quello più alto.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, fatta verificare ai presenti l'integrità dei plichi cartacei, il Professionista Delegato procederà alla apertura dei predetti plichi cartacei e dei plichi telematici nonché alla verifica della regolarità fiscale e della correttezza della compilazione dell'offerta ovvero delle offerte pervenute, della allegazione dei documenti richiesti e, a pena di inefficacia delle offerte medesime, dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile pari o superiore al 10% del prezzo indicato, per le offerte cartacee, ed della allegazione della contabile di pagamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e dell'importo di Euro 16,00 a titolo di imposta di bollo, per le offerte telematiche, che, per queste ultime, dovrà altresì risultare accreditato nel conto corrente della procedura esecutiva entro il terzo giorno antecedente l'udienza di vendita.

**Il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte è effettuato da parte del curatore.**

### **Fase successiva all'aggiudicazione**

#### **3.1)**

**Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta, sia essa cartacea o telematica:**

Fermo restando l'adempimento di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati:

**3.1.a) Se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso l'offerta sarà senz'altro accolta.** In tal caso, il Professionista Delegato provvederà a trattenere l'assegno circolare o vaglia postale allegato a titolo di deposito cauzionale all'offerta cartacea o l'accredito effettuato nel conto della procedura esecutiva da parte dell'offerente telematico e l'aggiudicatario **dovrà versare il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, entro il termine eventualmente indicato nell'offerta ovvero, in difetto di tale indicazione, entro il termine massimo perentorio **di giorni 120 (centoventi)** dalla data dell'udienza di aggiudicazione.**

**Si precisa che detto termine non è prorogabile e non risulta soggetto alla sospensione feriale dei termini.**

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere effettuato:

**3.1.a.1)** da parte dell'aggiudicatario/offerente cartaceo mediante consegna al sottoscritto di assegno(i) circolare(i) non trasferibile(i) intestato a "*Fallimento n. 47/2020 R.F. Lotto ...*".

**3.1.a.2)** da parte dell'aggiudicatario/offerente telematico mediante accredito nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva, acceso presso **Banca TEMA, Filiale di Arezzo Via Petrarca, Codice Iban IT92R 08851 14101 000000386641**, Codice Bic ICRAITRRNN0, con la seguente causale: "*Fallimento n. 47/2020 R.F. saldo prezzo Lotto ...*"; il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà risultare accreditato nel conto corrente della procedura esecutiva, a pena di decadenza dall'aggiudicazione medesima, entro il termine indicato nell'offerta ovvero, in caso di mancata indicazione, entro il termine massimo perentorio di giorni 120 (centoventi) dalla data dell'udienza di aggiudicazione.

Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve di 120 giorni, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta.

**3.1.b) Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso l'offerta sarà ritenuta inefficace.**

In tal caso:

3.1.b.1) l'assegno circolare non trasferibile o il vaglia postale circolare allegato all'offerta cartacea verrà immediatamente restituito all'offerente;

3.1.b.2) l'accredito della somma a titolo di cauzione effettuato dall'offerente telematico verrà riaccredito sul Codice Iban di provenienza, indicato nella distinta di bonifico allegata all'offerta telematica.

### 3.2)

#### **Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte:**

Ferma restando, anche in tal caso, l'inefficacia e la conseguente esclusione dalla procedura di aggiudicazione delle offerte per le quali sia stato indicato un prezzo inferiore di oltre il 25% (venticinque per cento) del prezzo base indicato nel presente avviso, esaurito l'esame delle offerte ritenute valide, il Professionista Delegato provvederà ad indire una gara d'asta coinvolgente simultaneamente gli offerenti telematici e gli offerenti tradizionali presenti in sala d'asta, invitandoli ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso da formalizzarsi entro 1 (un) minuto da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta.

Il bene, quindi, verrà aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Ove risultassero più offerte validamente presentate ma recanti lo stesso importo, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta migliore, applicandosi quali criteri di valutazione l'entità del prezzo offerto, l'entità della cauzione allegata all'offerta ed il termine indicato dall'offerente per il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione suaccennata le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione apposta all'esterno di ciascuna busta).

L'assegno circolare non trasferibile o il vaglia postale circolare allegato all'offerta cartacea verrà immediatamente restituito dal Professionista Delegato al(i) partecipante(i) non aggiudicatario(i) al termine dell'udienza di vendita.

L'accredito della somma a titolo di cauzione effettuato dall'offerente telematico non aggiudicatario verrà invece riaccredito a cura del Professionista Delegato sul Codice Iban di provenienza, indicato nella distinta di bonifico allegata all'offerta telematica.

Colui che risulterà vincitore all'esito della gara d'asta dovrà versare il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione trattenuta dal Professionista Delegato, entro il termine eventualmente indicato nell'offerta ovvero, in caso di mancata indicazione, entro il termine massimo perentorio di giorni 120 (centoventi) dalla data dell'aggiudicazione.

**E' fatta salva in ogni caso la facoltà del Giudice Delegato di sospendere l'aggiudicazione ovvero, in funzione sostitutiva del Comitato dei Creditori, di interrompere o di impedire il perfezionamento del trasferimento definitivo dei beni aggiudicati in presenza di giustificati motivi. In tal caso il Curatore provvederà a**

**comunicare per iscritto all'aggiudicatario il decreto di sospensione e/o di interruzione delle operazioni di vendita ed a restituire all'aggiudicatario la somma trattenuta a titolo di cauzione.**

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere effettuato:

3.2.a.1) da parte dell'aggiudicatario/offerente cartaceo mediante consegna a mani del Curatore di assegno(i) circolare(i) non trasferibile(i) intestato a "*Fallimento 47/2020 R.F. Tribunale di Arezzo*"

3.2.a.2) da parte dell'aggiudicatario/offerente telematico mediante accredito nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva, acceso presso Banca **Banca TEMA, Filiale di Arezzo Via Petrarca, Codice Iban IT92R 08851 14101 000000386641**, Codice Bic ICRAITRRNN0, con la seguente causale: "*Fallimento n. 47/2020 R.F. saldo prezzo Lotto n ...*"; il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà risultare accreditato nel conto corrente della procedura esecutiva, a pena di decadenza dall'aggiudicazione medesima, entro il termine indicato nell'offerta ovvero, in caso di mancata indicazione, entro il termine massimo perentorio di **giorni 120 (centoventi)** dalla data dell'udienza di aggiudicazione.

Si precisa che:

- Ogni offerta validamente presentata è irrevocabile sino all'esaurimento dell'udienza di vendita e, in caso di aggiudicazione all'esito dell'udienza, in via definitiva. Ciò ferma restando, in ogni caso, la facoltà del Giudice Delegato di sospendere l'aggiudicazione ovvero, in funzione sostitutiva del Comitato dei Creditori, di interrompere o di impedire il perfezionamento del trasferimento definitivo dei beni aggiudicati in presenza di giustificati motivi. In tal caso il Curatore provvederà a comunicare per iscritto all'aggiudicatario il decreto di sospensione e/o di interruzione delle operazioni di vendita ed a restituire all'aggiudicatario la somma trattenuta a titolo di cauzione.
- Delle operazioni di vendita verrà redatto processo verbale.
- Nessuna ulteriore offerta, anche per un prezzo superiore a quello di aggiudicazione, potrà essere presentata successivamente allo svolgimento dell'udienza di vendita senza incanto.
- Il Curatore provvederà all'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma fallcoaste.it, del cronometro e del timer.
- Per quanto non espressamente richiamato nel presente avviso si applica quanto stabilito dagli artt. 569 e seguenti Cod. Proc. Civ. e dagli artt. 107 e 108 della Legge Fallimentare

**Tutte le spese inerenti il trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario e**  
saranno richieste e conteggiate dal curatore e dall'A.E. (imposta di registrazione e costo di

trascrizione del decreto di trasferimento, bolli per copie autentiche e per eventuale richiesta di certificati di destinazione urbanistica, oneri e compensi del delegato liquidati dal GD, ecc.).

**Le spese inerenti le cancellazioni dei gravami** verranno conteggiate successivamente al trasferimento e sono poste sempre **a carico dell'aggiudicatario**.

### 3.3

#### **Per i partecipanti/offendenti telematici si precisa che:**

3.3.a) La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente mediante l'area riservata presente nel Portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

3.3.b) In caso di impossibilità di connessione da parte dell'offerente telematico e se l'offerta è l'unica ad essere stata presentata, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non connesso.

3.3.c) Le offerte dichiarate ammissibili abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, mediante effettuazione dei rilanci.

3.3.d) Nell'effettuazione dei rilanci non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

3.3.e) I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine il gestore provvederà alla loro sostituzione con pseudonimi o altri elementi distintivi idonei ad assicurarne l'anonimato.

3.3.f) Decorso il termine per l'iscrizione alla gara i Curatori visualizzeranno le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta negli orari indicati per ciascun Lotto.

3.3.g) Prima dell'inizio della gara i Curatori registreranno anche gli "offerenti tradizionali" presenti fisicamente in aula che parteciperanno alla gara.

3.3.h) Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data ed all'ora indicati per l'inizio della gara.

3.3.i) I Curatori potranno inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni; i messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

3.3.j) La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dai Curatori al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

3.3.k) Decorso il lasso di tempo stabilito per lo svolgimento della gara, l'offerta recante il prezzo maggiore sarà visibile a tutti i partecipanti mediante la piattaforma [Fallcoaste.it](http://Fallcoaste.it).

3.3.l) L'aggiudicazione verrà stabilita dai Curatori avvalendosi della medesima piattaforma.

3.3.m) Tutte le comunicazioni afferenti la gara d'asta e l'udienza di vendita verranno effettuate agli offerenti/partecipanti telematici all'indirizzo di posta elettronica certificata e/o all'indirizzo di posta elettronica ordinaria indicato dagli offerenti e/o mediante sms, fermo restando l'esclusivo utilizzo della piattaforma Fallcoaste.it per la partecipazione alle operazioni di vendita.

3.3.n) L'eventuale mancata ricezione, per qualsivoglia ragione, delle comunicazioni mediante posta elettronica e sms non determina alcuna invalidità dello svolgimento della vendita né può dar luogo ad eccezione o doglianze di qualsivoglia genere o natura.

3.3.o) In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

3.3.o.a) per l'ipotesi di interruzioni programmate l'interruzione del servizio sarà.

Comunicata al gestore che provvederà a darne informativa agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti ovvero sui siti nei quali risulta pubblicata la vendita. Gli interessati dovranno provvedere a presentare le offerte in forma cartacea;

3.3.o.b) per l'ipotesi di interruzioni non programmate l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore della casella di posta elettronica certificata, purché l'offerente trasmetta detta ricevuta di accettazione;

3.3.o.c) eventuali interruzioni o problemi di connessione relative alla linea dell'offerente/partecipante non inficeranno in alcun caso lo svolgimento o la prosecuzione delle operazioni di vendita.

3.3.p) Al fine di garantire lo svolgimento delle operazioni di vendita, i Curatori disporranno di due linee di connessione. Ove, comunque, risultasse impossibile svolgere la vendita, ne daranno immediata comunicazione agli offerenti (informando altresì contestualmente il Giudice Delegato) e provvederanno a riconvocare gli stessi in un diverso giorno ed orario.

- 4 -

#### **Facoltà ed oneri dell'aggiudicatario (tradizionale o telematico)**

L'aggiudicatario potrà finanziare il versamento del prezzo mediante stipulazione di contratto di mutuo garantito da iscrizione ipotecaria sullo stesso immobile aggiudicato. Tutti i costi occorrenti per la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento da pronunciarsi dal Giudice Delegato, così come ogni altro onere - anche fiscale, compresa l'I.V.A. sul prezzo di aggiudicazione - necessario o prodromico al perfezionamento del trasferimento immobiliare, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Per gli immobili gravati da

mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo n. 385/1993, ovvero, per i contratti stipulati anteriormente al giorno 01.01.1994, concesso ai sensi del T.U. n. 646/1905, l'aggiudicatario potrà avvalersi

della facoltà di subentrare in detto contratto di finanziamento alle condizioni e nei termini di cui all'art.41, comma quinto, del Decreto Legislativo n.385 del 01.09.1993 e successive modifiche. Il trasferimento dell'immobile aggiudicato è subordinato al tempestivo ed integrale pagamento del prezzo e di tutti gli oneri anche fiscali prodromici e/o necessari per il perfezionamento della vendita [I.V.A. sul prezzo di aggiudicazione, imposta di registrazione, bolli ed imposta di trascrizione]. In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, verrà dichiarata la sua decadenza e la cauzione versata sarà incamerata a titolo di multa.

Tutte le informazioni afferenti alla presente vendita dovranno essere assunte presso lo Studio del sottoscritto Professionista Curatore Avvocato **Simona INDIVERI**, posto in Arezzo, Via Francesco Crispi civico n.9, telefono 0575.22046.



## **CONDIZIONI E DISPOSIZIONI GENERALI**

### **DELLA VENDITA**

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge 47/85 e sue successive modificazioni ed integrazioni e con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 alla legge vigente, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o 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.

- Nel caso in cui si determini la nullità di cui all'art. 17 primo comma, o di cui all'art. 40 secondo comma della Legge n. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma e all'art. 40, sesto

comma, della citata legge così come modificata dal D.P.R. 380/2001 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se sussistenti al momento della vendita, le predette formalità saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se gli immobili venduti risultano occupati dal debitore esecutato e/o da terzi, nel decreto di trasferimento ne verrà ordinato lo sgombero.

- I costi per la cancellazione dei gravami pregiudizievoli sono poste a carico della massa e verranno prelevati dal prezzo di aggiudicazione.

- Le spese necessarie al perfezionamento del trasferimento del bene [eventuale I.V.A. sul prezzo di aggiudicazione, imposta di registrazione del decreto di trasferimento e spese di trascrizione] sono a carico dell'aggiudicatario.

- Il trasferimento dell'immobile è subordinato all'avvenuto integrale pagamento del prezzo nonché delle imposte e degli ulteriori costi necessari per il perfezionamento del trasferimento.

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate che saranno incamerate a titolo di multa.

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

**La custodia del(degli) immobile(i) subastato(i) è affidata alla curatela fallimentare nella persona del curatore fallimentare Avv. Simona Indiveri.**

**Sarà possibile visionare gli immobili oggetto della vendita forzata previa richiesta scritta via mail indirizzata al custode/curatore, purché la relativa istanza sia presentata dall'interessato almeno dieci (10) giorni prima della data fissata per la vendita all'indirizzo: [avvsimonaindiveri@gmail.com](mailto:avvsimonaindiveri@gmail.com).**

- Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per **vendita sincrona mista** si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando dinnanzi al delegato alla vendita;

- Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica si intende: la casella di posta elettronica certificata richiesta dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta, le cui credenziali di accesso sono

rilasciate, previa identificazione del richiedente a norma dell'art. 13 stesso D.M.

- Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per portale del gestore si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete Internet ed al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete Internet o servizio telematici del Ministero; i servizi del portale sono erogati in conformità ai protocolli di comunicazione crittografica SSL/TLS; il portale deve essere munito di un valido certificato di autenticazione emesso da un certificatore accreditato per la firma digitale o da un certificatore riconosciuto a livello internazionale alla emissione di certificati di autenticazione per protocolli SSL/TLS.

- Ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto può essere presentata o a norma degli artt. 12 e 13 stesso D.M. (offerta telematica) o su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del delegato alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al giudice o al delegato alla vendita. Fermo quanto previsto dall'art. 20 comma 3, i dati contenuti nelle offerte su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

- Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

**Gli immobili oggetto di vendita risultano ad oggi liberi.**



## **DESCRIZIONE DEI BENI**

### **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. Tale area è considerata di grande pregio ambientale e da tutelare per il valore paesaggistico. 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;

L'immobile è individuato al **Catasto Fabbricati del Comune di Cortona (AR)**, in ditta aggiornata, come segue:

-- **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);

Censiti al Catasto Terreni del Comune di Cortona:

-- **Foglio 295, particella 381**, Porzione AA, qualità/classe uliveto 2, superficie ha 00 00 12, reddito dominicale euro 0,04, reddito agrario euro 0,04; Porzione AB, qualità/classe bosco misto 3, superficie ha 00 03 17, reddito dominicale euro 0,16, reddito agrario euro 0,05 (Terreno);

**Foglio 295, particella 383**, qualità uliveto, classe 2, superficie ha 00 25 35, reddito dominicale euro 7,86, reddito agrario euro 7,86 (Terreno);

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

**PREZZO BASE D'ASTA: Euro 340.300,00=.**



DALLA PERIZIA TECNICA REDATTA DAGLI ESPERTI, GEOMETRA Aldo Boselli per il Lotto 1 e 2 e Arch. Matracchi per il Lotto 6, RISULTANO LE SEGUENTI

INFORMAZIONI:

**LOTTO 6:**

Secondo quanto descritto in perizia, la parte del compendio immobiliare descritto al Catasto Fabbricati, secondo il Regolamento Urbanistico, si colloca nella sottozona E2 denominato "La mezzacosta": Le aree delle colline di Cortona e di Terontola corrispondono agli ambiti di mezzacosta e del sistema degli insediamenti e dei percorsi antichi di maggiore rilevanza di tutto il territorio. Queste sono zone di grande pregio ambientale caratterizzate da una forte identità dei luoghi da tutelare sia per il loro valore paesaggistico ed ambientale sia per quanto riguarda le destinazioni, che per il mantenimento delle tecniche costruttive e nell'uso dei materiali. Dette aree sono identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati grafici del R.U., dove sono ammessi gli interventi specifici.

Per quanto riguarda le particelle 381 e 383, il Certificato di Destinazione Urbanistica specifica che si tratta di terreni ricadenti in zona "E2 mezzacosta; area di tutela delle strutture urbane".

*CONFORMITA' URBANISTICA*

Dal sopralluogo effettuato è emerso che il bene è stato costruito in virtù delle seguenti autorizzazioni, tutte valide ed efficaci e non decadute:

Ristrutturazione di fabbricato abitativo e di locale deposito che insiste nella part. 115:

- licenza edilizia del 25/05/1973 n. 342;

- concessione edilizia n. 716 del 16/04/1997;

Recupero edilizio di edifici per abitazione conforme al piano di recupero approvato con delibera n. 87/96;

- concessione edilizia n. 576 del 16 marzo 1999; variante alla concessione edilizia n. 716/'96 in conformità alla pratica edilizia n. 39/'97; - concessione edilizia n. 369 del 8/02/2000; - concessione n. 473 dell'8/05/2001 (rinnovo della concessione Edilizia 576/1998);

- attestazione di conformità e certificazione di abitabilità con protocollo 26205 in data 12/11/2005 (allegato 8); - condono edilizio n. 30416 del 10/12/2005, per modeste difformità del garage e occupazione di porzione di tratto di strada vicinale dismessa (assentita da Amministrazione comunale e frontisti);

- condono edilizio n. 30417 del 10/12/2005, inerente edificazione di piccolo portico annesso alla abitazione;

- condono edilizio n. 30415 del 10/12/2005, inerente due modesti annessi all'abitazione principale;

- permesso di costruzione in sanatoria n. 397 del 4/02/2008 (piccolo portico annesso

all'abitazione);

Per quanto concerne il garage con ingresso dal resede sul lato a monte del fabbricato principale:

- concessione edilizia n. 194 /1999 per l'edificazione di un garage;

A seguito delle verifiche compiute non sono emerse difformità nel fabbricato principale con annessi e garage rispetto ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Cortona.

Lo stato attuale corrisponde alla consistenza evidenziata nelle planimetrie catastali allegare al certificato di Conformità e Abitabilità (allegato 1 figg. 9-12; allegato 8).

Per quanto riguarda il locale deposito ubicato nella particella 115 (allegato 1 fig. 13), rispetto agli elaborati di progetto, si osserva una piccola difformità riguardante la costruzione di un tramezzo che divide in due 39 parti lo spazio interno. Si tratta di una difformità sanabile, come indicato nel Capitolo 3, con un'accertamento di conformità e il pagamento di una sanzione di euro 516,00.

#### *CONFORMITA' CATASTALE*

Secondo quanto descritto in perizia, dal confronto effettuato dal perito emerge la piena corrispondenza tra dati catastali e dati indicati nella trascrizione del pignoramento.

Non sono state rilevate difformità urbanistico-catastali nel fabbricato abitativo principale con annessi e garage, identificato dalla particella 114, subb. 1, 2, 3, 4. Per quanto riguarda il deposito, identificato dalla particella 115, è corretta la rappresentazione catastale; nei disegni di progetto rinvenuti presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica il locale deposito è rappresentato come un unico vano, mentre oggi risulta suddiviso in due ambienti da un tramezzo. Si tratta di una modesta difformità sanabile con un'accertamento di conformità e con il pagamento di una sanzione di euro 516,00 (LR 65/10-11-2014, art. 209).

#### **VINCOLI E PESI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA**

Non sussistono ulteriori vincoli di natura storico, artistica, paesaggistica, o di qualsiasi altra natura urbanistico-edilizia ad eccezione di quanto rappresentato in merito all'area urbanistica protetta.

#### **STATO DEGLI IMPIANTI.**

Nella villa sono presenti e funzionanti tutti gli impianti, elettrico, idrico e termo-idraulico, ma non vi è analisi e certificazione di rispondenza alla vigente normativa.

L'impianto elettrico ha cavi sottotraccia ed è dotato di salvavita e interruttore magnetotermico, l'impianto termico ha radiatori in alluminio ed è alimentato da due caldaie a gas, una posta nel sottoscala e una collocata al piano primo in un ripostiglio prossimo

all'ingresso (allegato 9, figg. 39-40, 51). Attualmente la caldaia al piano terra è collegata a bombole del gas, ma è probabile che entrambe le caldaie fossero collegate a un deposito del gas, che ad oggi non è stato possibile individuare.

I garage seminterrati e il locale deposito hanno impianto elettrico su canaletta esterna, sono illuminati tramite plafoniere. Per quanto messo in luce dalla ricognizione, gli impianti risulterebbero a norma.

Con riferimento all'attestazione di prestazione energetica faccio presente quanto di seguito: l'immobile non sarebbe dotato di "Certificato Energetico" in quanto la struttura in essere è realizzata anteriormente alla entrata in vigore del D.Lgs 192/05 e successive modifiche ed inoltre non trattandosi di edifici ad uso residenziale non sottostanno a tale normativa. Essa inoltre, non risulta applicabile ai trasferimenti effettuati nell'ambito delle procedure coattive disposte dal Tribunale, ma soltanto nelle ipotesi di trasferimento successivo, inoltre, trattandosi di unità produttiva non si è soggetti all'obbligo di allegazione.

Per ogni ulteriore o più ampia informazione relativa ai beni predetti, anche sotto il profilo urbanistico, si rimanda a quanto contenuto nella perizia e relativi allegati, redatta dall'esperto che dovrà essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio.



### **Pubblicità**

Visto il decreto con cui il Giudice Delegato ha autorizzato i Curatori Fallimentari alla nomina di AstalegaleNet Spa quale coadiutore per l'espletamento delle formalità di pubblicità e per la pubblicazione dell'avviso nel Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e visto, altresì, l'art. 490 Cod. Proc. Civ., come sostituito dall'art. 13 comma 1 lett.b) n. 1 del D.L. n. 83/2015, il presente avviso sarà pubblicato, a cura del coadiutore nominato per la pubblicità come sopra prescelto, nell'area pubblica denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**" presente nel portale del Ministero della Giustizia, accessibile all'indirizzo

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> .

L'inserimento del presente avviso di vendita nei siti internet previsti dall'art. 490 comma 2° Cod. Proc. Civ. sarà effettuato mediante il gestore della pubblicità "Zucchetti Software Giuridico".

Arezzo, lì 03 dicembre 2024

*Avv. Simona Indiveri*

