

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE**

**Tribunale di Arezzo**

**CURATELA EREDITA' GIACENTE N. 665/2024**

Giudice Tutelare: Dott.ssa Caprio Alessia

Curatore: Avv. Simona Indiveri

**INVITO A PRESENTARE**

**OFFERTE IRREVOCABILI MIGLIORATIVE PER LA VENDITA DI IMMOBILE**

La sottoscritta Indiveri Avv. Simona, Curatore dell'Eredità Giacente in epigrafe, aperta dal Tribunale di Arezzo il giorno 08 maggio 2024, con conseguente nomina della medesima quale curatore,

vista

la nomina del gestore e l'autorizzazione a procedere del Giudice Dott.ssa Caprio del 09 settembre 2025;

effettuati gli adempimenti preliminari al presente avviso e vista l'autorizzazione del GT a porre in vendita i beni oggetto di perizia di stima redatta dall'esperto nominato geom. Aldo Boselli,

**INVITA**

**Per il giorno 17 settembre 2026**

**ore 09:00**

**Gli interessati a presentare offerte irrevocabili d'acquisto** relative alla vendita dei beni immobili di proprietà del de cuius al momento della morte, beni meglio descritti nella perizia di stima a firma dell'esperto, depositata nel fascicolo del Tribunale, che si intende per qui interamente richiamata e trascritta, e precisamente dei seguenti beni immobili:

**LOTTO 1- Aggiudicato**

**LOTTO 2**

**Prezzo di vendita Euro 18.625,00**

Piena proprietà su porzione immobiliare ad uso soffitta ubicata nel fabbricato condominiale di Via Pier della Francesca 11, oltre due posti auto scoperti ricadente nel comprensorio di Via Pier della Francesca.

Gli Immobili sono attualmente identificato al NCEU del Comune di Monte San Savino, come segue:

--Foglio 59, particella 752, subalterno 108 (ex sub.101, ex sub.95, ex sub.85), categoria C/2 di classe 5, consistenza 75 mq., rendita catastale Euro 340,86 (soffitta).

Trovandosi all'interno di un più ampio complesso condominiale formato da più unità immobiliari, la soffitta è dotata di parti a comune. L'esperto ha fatto riferimento al contratto di compravendita del 21 Luglio 2004, ed in particolar modo alla nota di trascrizione del titolo in cui esse sono elencate, ossia:

--Foglio 59, particella 725, subalterno 1- Piazzale e aree a verde

--Foglio 59, particella 725, subalterno 4 - Marciapiede

--Foglio 59, particella 725, subalterno 5 - Porticato

--Foglio 59, particella 725, subalterno 6 - Marciapiede

--Foglio 59, particella 725, subalterno 32 - Vano scala e ascensore

--Foglio 59, particella 752, subalterno 9, categoria C/6 di classe 1°, consistenza 12 mq., rendita catastale definitiva Euro 22,93 (posto auto).

--Foglio 59, particella 752, subalterno 16, categoria C/6 di classe 1°, consistenza 12 mq., rendita catastale definitiva Euro 22,93 (posto auto).

Anche il posto auto è dotato di parti a comune per individuare le quali l'esperto ha fatto riferimento al contratto di compravendita del 21 Luglio 2004, ed in particolar modo alla nota di trascrizione del titolo in cui sono elencate le parti a comune, ossia:

--Foglio 59, particella 725, subalterno 1- Piazzale e aree a verde

--Foglio 59, particella 725, subalterno 2 – rampa garage e spazi di manovra

--Foglio 59, particella 725, subalterno 3- rampa garage e spazi di manovra

--Foglio 59, particella 725, subalterno 4 - Marciapiede

--Foglio 59, particella 725, subalterno 5 - Porticato

--Foglio 59, particella 725, subalterno 6 - Marciapiede

L'edificio principale in cui si colloca la soffitta è stato realizzato nella seconda metà degli anni novanta, ed è in prossimità del centro storico di Monte San Savino.

L'accesso ai locali sottotetto avviene dalle scale condominiali, è più esattamente dal vano scala contraddistinto dal civico 11. Nel vano scala è presente l'impianto di ascensore che tuttavia non consente di raggiungere il livello dei locali sottotetto, ma solo il penultimo piano, da lì poi è necessario percorrere pedonalmente le ultime rampe di scale.

La soffitta è formata da più ambienti contigui, ai quali era stata conferita originariamente una destinazione d'uso residenziale, poi dismessa a seguito dell'ultima pratica di sanatoria.

I locali sono contraddistinti da una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 73,00 con altezza variabili da un minimo di ml. 0,85 fino ad un massimo di ml. 2,80.

L'accesso al posto auto, una volta abbandonata la viabilità pubblica, avviene da viabilità di comparto, fino ad immettersi nel piazzale asfaltato retrostante, ubicato in direzione est rispetto ai due corpi di fabbrica principali.

Il primo posto auto si trova subito a destra, in prossimità di un'area a verde. Il secondo posto auto si trova subito subito a sinistra, in ultima posizione ed in prossimità di un'area a verde.

I posti auto hanno una superficie netta pari a circa mq. 12.

Per tutte le informazioni relative alla conformità urbanistica ed edilizia dei beni, conformità catastale a planimetrica si fa riferimento unicamente al contenuto della perizia alla quale questo avviso interamente rimanda.

Esiste condominio ed alla data del 30 settembre 2024 è emerso un debito della proprietà, come precisato in perizia. Ovviamente dovranno essere rifatti i conteggi dall'amministrazione condominiale, rispondendo gli aggiudicatari solo dei due anni pregressi e non del totale.

Del debito è stato tenuto conto nella valutazione del bene.

---

Il deposito al Curatore dell'offerta irrevocabile di acquisto del Lotto di interesse, presentata telematicamente o in busta chiusa, implica l'integrale conoscenza ed accettazione del contenuto del presente invito (corredato della sopra menzionata relazione peritale, delle planimetrie e dei suoi allegati), specificamente formulato per garantire la corretta alienabilità dei Lotti di proprietà del de cuius e di tutte le attività istruttorie prodromiche all'alienazione degli stessi.

**Il contratto di compravendita, sarà stipulato presso il Notaio Martini di Arezzo, quale notaio indicato dalla procedura, e prevederà, tra l'altro:**

- **La pattuizione che la vendita, che avviene in ambito di procedura aperta dal Tribunale, esclude le garanzie per l'evizione del bene che viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e che ogni e qualsiasi differenza, anche nella consistenza del bene non da comunque diritto, ad alcuna azione di riduzione del prezzo e altra garanzia prevista nelle norme de codice civile;**
- **Che, tutte le spese relative al contratto di vendita ed al trasferimento saranno poste a carico dell'acquirente, che dovranno essere assolte innanzi al notaio rogante;**
- **l'obbligo dell'aggiudicatario di eseguire l'impegno contrattuale nei tempi previsti dalla proposta stessa, pena la perdita della cauzione versata;**
- **l'acquisto dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, ivi compresi i beni mobili in esso ancora esistenti, ponendo a carico dello stesso la sua successiva liberazione.**

**L'offerta di acquisto dell'/degli immobile/i oggetto della perizia di stima, dovrà essere irrevocabile, risultare perfettamente conforme alle disposizioni contenute nel codice civile, individuare correttamente il Lotto che si intende acquistare, essere migliorativa rispetto al valore minimo previsto per la vendita dalla perizia di stima – al valore della stessa, non ridotto in misura percentuale, contenere l'obbligo del pagamento delle spese di trasferimento che saranno indicate, nonché delle specifiche garanzie offerte alla curatela in ordine al rispetto di tutte le obbligazioni contrattuali.**

A tutela dell'adempimento di queste ultime, **l'offerta dovrà contenere un deposito cauzionale per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.**

**I soggetti interessati a proporre irrevocabilmente l'acquisto di alcuno dei Lotti del presente avviso, dovranno far pervenire la propria offerta in forma cartacea presso lo studio del curatore, ovvero a sistema la propria offerta in via telematica entro le**

**ore 13:00 del giorno 16 settembre 2026.**

Il deposito dell'offerta **con modalità cartacea, ovvero con modalità telematica** deve essere formulato 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.).

L'offerta, se telematica dovrà essere effettuata tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), previa registrazione gratuita, selezione della scheda oggetto di interesse e versamento della cauzione e dell'imposta di bollo.

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

**L'offerta deve contenere:**

- a) **i dati identificativi dell'offerente** con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, il nominativo del Giudice incaricato e del Curatore della procedura;
- c) **l'anno e il numero di ruolo** generale della procedura;
- d) **la data fissata per la gara delle offerte pervenute (17 settembre 2026 ore 09:00)**;
- e) **il prezzo e la precisa indicazione delle garanzie offerte**;
- f) gli importi a titolo di deposito cauzionale (con assegno circolare non trasferibile intestato a "***Trib. Ar. Eredità Giacente FALCHI Primo n. 665/2024 V.G. – Lotto n. 2***");
- g) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (ordinaria se depositato in forma cartacea);
- h) l'eventuale recapito di telefonia mobile e indirizzo e-mail ove ricevere le comunicazioni.

**All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:**

✓ in caso di offerente persona fisica: copia della carta di identità e del codice fiscale - in corso di validità - dell'offerente/i;

✓ in caso di offerente persona giuridica o altro soggetto: copia del certificato del registro imprese (non semplice visura) da cui risultino i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri oltre alle eventuali

delibere soci o cda autorizzative, se necessarie; nonché copia della carta di identità e del codice fiscale - in corso di validità

- del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta;

✓ l'offerente, sia egli persona fisica sia egli diverso soggetto, deve allegare una dichiarazione con firma autografa nel corpo della quale lo stesso dichiara di "essere edotto sui contenuti del presente «Avviso di vendita» e sul contenuto (in particolare sulla perizia di stima) e sugli allegati della perizia".

**A pena di esclusione e per essere valida, l'offerta irrevocabile deve essere accompagnata dal deposito di:**

- i dati identificativi del(i) bene(i) che si intende acquistare e del(i) lotto(i) per il quale si intende partecipare;
- 2.f. d) l'indicazione del prezzo offerto che, in ogni caso, non potrà essere inferiore al prezzo base come sopra indicato;
- una cauzione di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Trib. Ar. Eredità Giacente FALCHI Primo n. 665/2024 V.G. – Lotto n. 2.*" con causale "*Vers. Cauzione - oblig. contrattuali*";
- 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.
- Per l'offerta telematica, indicazione della 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**;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (non devono essere indicati caratteri diversi da numeri);
- ricevuta del pagamento del bollo effettuato **in forma digitale sul sito "pst.giustizia.it"**;
- a pena di inammissibilità dell'offerta **copia della contabile del bonifico** attestante l'avvenuto pagamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto da effettuarsi mediante accredito nel conto corrente intestato alla procedura, acceso presso Banca TEMA, Filiale di Arezzo Via Petrarca, **Codice Iban IT 76 S 088 5114 101000 000 236748**, con la seguente causale: "*Trib. Ar. Eredità Giacente Falchi Primo n. 665/2024 V.G.- Lotto .....*";
- **la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia redatta dall'esperto nominato dal Curatore, e di tutti gli allegati a detta perizia medesima;**
- **Detta dichiarazione e le eventuali dichiarazioni aggiuntive, così come i dati non previsti espressamente dal modulo Ministeriale dovranno essere oggetto di specifica e separata allegazione da effettuare sempre telematicamente** (ad es: la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima del bene allegata all'avviso, 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; la dichiarazione espressa circa la eventuale volontà di esonerare il Custode dal provvedere alla liberazione del bene in caso di aggiudicazione; la dichiarazione sulla possibilità di usufruire delle agevolazioni previste in materia di "prima

- casa” o altro).
- Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non partecipante all’atto, per tramite del partecipante, **renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 c.c.** (recante espressa esclusione della comunione) con partecipazione all’atto definitivo di acquisto innanzi al notaio rogante.
  - Per le offerte telematiche: 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.
  - 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.
  - Le buste sia cartacee che telematiche contenenti le offerte, saranno aperte dal Curatore, con l’assistenza del gestore ed eventuali suoi collaboratori, presso la sala aste del Tribunale, il giorno

**17 settembre 2026, alle ore 09:00.**

Le offerte saranno ritenute efficaci solo se perfettamente conformi al contenuto sopra indicato e solo se corredate da tutti gli allegati sopra indicati.

**Nel caso in cui risultino depositate più offerte valide, sarà in ogni caso indetta una gara immediata tra gli offerenti presenti (telematicamente e non),** avente ad oggetto il bene per il quale sono presenti offerte plurime, prendendo le mosse dall’offerta recante il prezzo più alto e **con rialzi minimi di Euro 500,00 per il lotto 2.**

L’eventuale aumento dovrà in ogni caso essere proposto entro un minuto dall’avvio della gara (parimenti, i successivi ed eventuali rilanci non potranno essere inferiori agli aumenti sopra indicati e dovranno essere proposti entro un minuto dall’ultimo aumento valido proposto). La gara dovrà considerarsi chiusa quando sia trascorso un minuto dall’ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Al termine delle operazioni si procederà all’accettazione, seppure a titolo provvisorio, dell’offerta irrevocabile presentata e vagliata che abbia vinto la gara.

Il Curatore redigerà verbale delle attività svolte e la provvisoria aggiudicazione in sede di gara che verrà depositata nel fascicolo della procedura.

Il verbale delle operazioni sarà immediatamente rimesso dal Curatore al Giudice **che, provvederà alla sua eventuale ratifica,** tenendo conto, oltre che dell’ammontare del prezzo offerto per l’acquisto, anche delle idonee garanzie da prestare per le obbligazioni derivanti dal contratto e dell’attendibilità complessiva dell’offerente.

A seguito della gara e dell’aggiudicazione, il Curatore provvederà alla restituzione dei depositi cauzionali a coloro la cui offerta non sia stata accettata.

L'atto notarile per l'offerente aggiudicatario verrà fissato entro il termine previsto nella domanda, o comunque non oltre il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, come previsto dal bando (termine ultimo per il saldo del prezzo e delle spese).

**Il rogito sarà effettuato innanzi al Notaio Martini di Arezzo.**

Il termine potrà subire variazioni solo per il caso di impegni improrogabili del Notaio tesso o rinvii dal medesimo disposti.

**La mancata sottoscrizione del contratto di compravendita** da parte di colui la cui offerta sia stata accettata e/o l'omesso pagamento delle spese del trasferimento dovute e conteggiate dal Notaio rogante, in sede di sottoscrizione del contratto, **comporterà la dichiarazione della decadenza dell'aggiudicatario con decreto del Giudice preposto e la pronuncia della perdita delle cauzioni a titolo di multa.**

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese notarili per la sottoscrizione del contratto ed il trasferimento del bene e gli oneri fiscali ad esso collegati.

Il presente invito a offrire non è vincolante per la procedura e non comporta per la medesima alcun obbligo o impegno, né può dare diritto, a chicchessia, di pretendere risarcimenti, indennizzi, mediazioni, consulenze o similari.

Le informazioni e i dati acquisiti in virtù della procedura saranno trattati in conformità alla vigente normativa sulla privacy.

Il presente avviso (con la perizia) sarà visionabile sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) .

Ulteriori informazioni e/o chiarimenti sulla consistenza dell'azienda e/o sul contenuto del presente invito possono essere richieste al sottoscritto Curatore e precisamente all'indirizzo e-mail: [avvsimonaindiveri@gmail.com](mailto:avvsimonaindiveri@gmail.com)

Arezzo, lì 13 maggio 2026

*Il Curatore della Eredità Giacente*

*Avv. Simona Indiveri*

