



**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**FALLIMENTO 12/2015**  
**“ROMITI E PARDI IMMOBILIARE S.R.L.”**  
**con sede in Cortona, frazione Camucia, via Sandrelli n. 36**

**CURATORE:** Dott. Giovanni Lisi

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno **12 (dodici) dicembre 2017 (duemiladiciassette)**, alle ore **diciassette e quarantacinque minuti (17:45)**, dinanzi al notaio Michele Tuccari, nel suo ufficio in Arezzo, via Vittorio Veneto 5, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**Sezione n. 2 del Programma di Liquidazione – LOTTO n. 2**

- **in Comune di Cortona, frazione Camucia, via dei Mori – Lottizzazione “La Morina”**, fabbricato in corso di costruzione articolato su quattro piani (seminterrato, terreno, primo e secondo), comprendente:  
== al piano seminterrato, cinque locali autorimessa, per una superficie complessiva di circa metri quadrati 113, ciascuno corredato da porzioni di intercapedine, per una superficie complessiva di circa metri quadrati 70;  
== al piano terreno, due appartamenti per civile abitazione, per una superficie complessiva di circa metri quadrati 149, ciascuno corredato da resede, per una superficie complessiva di circa metri quadrati 244;  
== al piano primo, due appartamenti per civile abitazione, per una superficie complessiva di circa metri quadrati 149, ciascuno corredato da balconi, per una superficie complessiva di circa metri quadrati 43, e soffitte al piano secondo, per una superficie complessiva di circa metri quadrati 160.

Le unità immobiliari sono tutte in corso di costruzione.

Sono stati realizzati gli impianti sottotraccia relativi all'impianto termo-idraulico, quindi adduzione gas, acqua, predisposizione dell'aria condizionata, oltre che gli scarichi delle acque reflue (bianche e nere) e dell'impianto elettrico, quindi forassiti, scatole di derivazione, scatole prese e punti luce, ad eccezione di quelli del piano seminterrato.

Sono ancora da realizzare:

- sistemazioni esterne: riporti di terreno, camminamenti esterni comuni e privati, con particolare riferimento alla rampa carrabile, le recinzioni e i cancelli d'ingresso al lotto e alle singole proprietà;
- piano seminterrato: le pareti di delimitazione dell'intercapedine posta nel perimetro del fabbricato e di quelli di divisione tra i vari garages e il corsello comune, l'impianto elettrico, parte degli intonaci, la pavimentazione sia degli ambienti che della scala esterna di collegamento con il piano terra, gli infissi, sia privati che condominiali;

- piano terra, primo e sottotetto: gli intonaci, solo, per il sub. 10, le scale private di accesso agli ambienti posti nel sottotetto, le pavimentazioni, sia degli ambienti interni che di quelli esterni, privati e condominiale, con particolare riferimento al vano scale, il completamento dell'impianto idrotermosanitario, attraverso la posa dei sanitari, delle rubinetterie, della caldaia e degli impianti per la produzione di acqua calda previsti dalle norme sul risparmio energetico degli edifici. Il completamento dell'impianto elettrico, con la posa dei cavi elettrici, dei quadri, degli interruttori, delle placche, dei corpi illuminanti esterni oltre che dell'antenna TV. Mancano inoltre da posare, gli infissi sia interni (porte) che esterni, portoncini blindati, finestre, porte finestre e persiane.

Detto compendio immobiliare risulta così censito in catasto fabbricati:

Comune di Cortona, **foglio 143**,

- **particella 1063 subalterno 1**, bene comune non censibile;
  - **particella 1063 subalterno 2**, bene comune non censibile;
  - **particella 1063 subalterno 3**, bene comune non censibile;
  - **particella 1063 subalterno 4**, via dei Mori Snc, piano S1, categoria F/3, in corso di costruzione;
  - **particella 1063 subalterno 5**, via dei Mori Snc, piano S1, categoria F/3, in corso di costruzione;
  - **particella 1063 subalterno 6**, via dei Mori Snc, piano S1, categoria F/3, in corso di costruzione;
  - **particella 1063 subalterno 7**, via dei Mori Snc, piano S1, categoria F/3, in corso di costruzione;
  - **particella 1063 subalterno 8**, via dei Mori Snc, piano S1, categoria F/3, in corso di costruzione;
  - **particella 1063 subalterno 9**, via dei Mori Snc, piano T, categoria F/3, in corso di costruzione;
  - **particella 1063 subalterno 10**, via dei Mori Snc, piano T, categoria F/3, in corso di costruzione;
  - **particella 1063 subalterno 11**, via dei Mori Snc, piani 1-2, categoria F/3, in corso di costruzione;
  - **particella 1063 subalterno 12**, via dei Mori Snc, piani 1-2, categoria F/3, in corso di costruzione;
  - **particella 1063 subalterno 13**, via dei Mori Snc, piano T, categoria F/1, area urbana di metri quadrati 2;
- tutte giusta denuncia di accampionamento n. 1309.1/2014 del 27 novembre 2014, protocollo n. AR0138241;

precisandosi che:

- la particella **1063** del catasto terreni, della superficie catastale di metri quadrati 580 (cinquecentoottanta), è stata originata dalla particella **971**, con tipo mappale n. 141878.1/2013 del 24 luglio 2013, a sua volta originata dalla particella **631** con frazionamento n. 24321.1/2009 del 5 febbraio 2009, a sua volta originata dalla particella **142** con frazionamento n. 546/1990.

### **Sezione n. 3 del Programma di Liquidazione – Verde Pubblico Attrezzato**

- **In Comune di Cortona, Frazione Camucia**, con accesso dal resede dei fabbricati insistenti sulla particella 596, in destra per chi percorre via dei Mori dalla Strada Regionale 71, appezzamento di terreno pianeggiante, della superficie catastale di metri quadrati 275 (duecentosettantacinque), ricadente in zona verde pubblico attrezzato, sul quale insistono piante di alto fusto, quali abeti e pini marittimi, costituente di fatto parte del giardino degli anzidetti fabbricati.

Detto immobile risulta così censito in catasto terreni:

- Comune di Cortona, **foglio 143, particella 1067**, seminativo arborato, classe 1, are 2.75, R.D. € 227, R.A. € 0,85.

### **Sezione n. 4 del Programma di Liquidazione**

- **in Comune di Cortona, località Salcotto, Vocabolo I Granai, Case Sparse n. 781**, compendio immobiliare colonico di antica costruzione, risalente, nel nucleo originale, al XV secolo, comprendente :

== fabbricato principale articolato su tre livelli (terreno, primo e secondo), di notevoli dimensioni, costituito da un corpo doppio, con struttura portante in muratura di pietrame e finitura esterna ad intonaco, con elevata simmetria nella facciata principale, aperture che presentano cornici in pietra, tetto a falde con manto di copertura in tegole e coppi, pavimentazioni degli ambienti interni per la maggior parte in cotto, ad eccezione di alcuni ambienti del piano terreno pavimentati in lastre di pietra; in parte destinato a deposito – magazzino

- rimessa attrezzi ai piani terreno e primo, per una superficie commerciale complessiva di circa metri quadrati 718, ed in parte destinato a civile abitazione, ai piani primo e secondo, collegati da scala interna e a cui si accede da scala esterna esclusiva, per una superficie commerciale complessiva di circa metri quadrati 317;

== due fabbricati in corpo separato al piano terra con destinazione a deposito – magazzino; della superficie

commerciale complessiva di circa metri quadrati 328;

== altro fabbricato in corpo separato in parte interrato, parzialmente diruto ed in precarie condizioni di stabilità;

== circostante resede di pertinenza, della superficie catastale di metri quadrati 3.428, compresa l'area di sedime dei fabbricati;

== ulteriori terreni con destinazione agricola, anch'essi di pertinenza del fabbricato, della superficie catastale complessiva di metri quadrati 54.908.

Il complesso immobiliare, si trova in completo stato di abbandono e presenta uno stato di conservazione pessimo. Nel fabbricato principale, si riscontrano, dal punto di vista strutturale, iniziali cedimenti dei solai, dovuti alla vetustà e alle molteplici infiltrazioni di acqua. La scala di accesso al piano primo presenta pericoli di crollo, gli ambienti del piano terra, soprattutto quelli posti nel lato a nord, lamentano continue infiltrazioni di acqua, la vegetazione spontanea, rovi, acacie e piante infestanti in genere, sta attaccando in maniera importante le strutture, e in particolare, quelle poste a nord ovest, l'intonaco esterno, in cui oggi è ancora visibile il colore originale della struttura, presenta notevoli lacune.

Per i fabbricati accessori valgono le medesime considerazioni; sono inoltre presenti crolli dei solai di copertura.

Per quanto concerne il manufatto interrato, la struttura di copertura a filo del piano di campagna risulta in parte crollata.

I terreni sono in stato di abbandono.

Detto compendio risulta censito:

in catasto fabbricati, **foglio 144**,

- **particella 21 subalterno 2** (unità abitativa), Nucleo Abitato Salcotto n. 781, piano T-1-2, categoria A/3, classe 3, vani 14,5, superficie catastale mq 321 (escluse aree scoperte mq 316), rendita catastale **euro 936,08**;

- **particella 21 subalterno 1** (unità immobiliare ad uso deposito), Nucleo Abitato Salcotto Snc, piano T-1, categoria C/2, classe 5, metri quadri 712, superficie catastale mq 715, rendita catastale **euro 2.022,44**;

originati per frazionamento dell'intera particella giusta denuncia di variazione per divisione n. 46445.1/2013 in data 19 aprile 2013, protocollo n. AR0077179;

- **particella 228 subalterno 1** (annessi in corpo separato), Nucleo Abitato Salcotto Snc, piano T, categoria C/2, classe 5, metri quadri 345, superficie catastale mq 343, rendita catastale **euro 979,98**, giusta denuncia di variazione per aggiornamento planimetrico n. 1501.1/2016 in data 3 febbraio 2016, protocollo n. AR0006998;

- **particella 434** (annesso diruto), Case Sparse Cortona Salcotto Snc, piano S1, categoria F/2, unità collabente senza rendita, giusta denuncia di accampionamento n. 1254.1/2010 in data 6 maggio 2010, protocollo n. AR0078795;

in catasto terreni, **foglio 144**,

- **particella 22**, are 64 centiare 30, reddito dominicale euro 23,25, reddito agrario euro 13,28;

- **particella 23**, are 18 centiare 90, reddito dominicale euro 5,86, reddito agrario euro 5,86;

- **particella 417**, ettari 3 are 2 centiare 20, reddito dominicale euro 140,47, reddito agrario euro 117,05;

- **particella 432**, ettari 1 are 63 centiare 68, reddito dominicale euro 92,99, reddito agrario euro 67,63.

### **Sezione n. 5 del Programma di Liquidazione**

- **in Comune di Cortona, Fraz. di Camucia, terreni edificabili all'interno del comparto edificatorio oggetto della lottizzazione "La Morina"**, posta tra Via Dei Mori e altre strade attualmente senza denominazione.

La zona in cui insiste l'immobile, è distante circa 300 mt, dalla SR71, situata nelle immediate vicinanze di numerose attività commerciali, di servizi pubblici, quali asili e piscine, è ubicata ai margini della zona attualmente edificata.

Descrizione dei lotti:

Trattasi di due lotti, caratterizzati da terreno pianeggiante, in parte recintati con muretti in cemento armato, attualmente contraddistinti da un unico accesso, posto sulla viabilità di lottizzo sul lato sudovest, predisposti per gli allacciamenti ai servizi di rete.

Nella variante alla Lottizzazione "La Morina", descritta ai paragrafi seguenti, i lotti vengono così denominati:

- Lotto "5d", con superficie territoriale di mq. 435, Volumetria massima realizzabile di mc. 1.500, superficie coperta massima di mq. 195.
- Lotto "5e", con superficie territoriale di mq. 658 (mq. catastali 660), Volumetria massima realizzabile di mc. 5.480,74, superficie coperta massima di mq. 296.

Con sentenza n. 1362/2017, pubblicata l'1 Dicembre 2016, all'esito del procedimento n. 539/2016 R.G., il Tribunale di Arezzo ha dichiarato l'inefficacia, ai sensi dell'art.67, comma 1, n. 2, L.F., della cessione di cui al Rogito Notaio De Stefano del 30 Settembre 2014 - repertorio n. 63066, Raccolta n. 16048, trascritto il 6 Ottobre 2014 al n. 9212 Registro Particolare - con cui la Romiti e Pardi S.r.l. ha ceduto l'area edificabile, la quale è stata quindi riconsegnata alla società fallita.

Detti immobili risultano così censiti in catasto terreni:

Comune di Cortona, **foglio 143**,

- **particella 1071**, Seminativo arborato, classe 2, superficie mq. 315, R.D. 1,75, R.A. 0,73;
- **particella 1074**, Seminativo arborato, classe 1, superficie mq. 120, R.D. 0,97, R.A. 0,37;
- **particella 1072**, Seminativo arborato, classe 1, superficie mq. 660, R.D. 5,34, R.A. 2,05.

### **MODALITA' DI VENDITA**

#### **Sezione n. 2 del Programma di Liquidazione – LOTTO n. 2**

Prezzo base	<b>Euro 252.000,00</b>
Aumento minimo	<b>Euro 2.000,00</b>
Deposito cauzionale	<b>10% del prezzo offerto</b>
Prezzo base per le offerte residuali	Euro 201.600,00

#### **Sezione n. 3 del Programma di Liquidazione – Verde Pubblico Attrezzato**

Prezzo base	<b>Euro 11.500,00</b>
Aumento minimo	<b>Euro 500,00</b>
Deposito cauzionale	<b>10% del prezzo offerto</b>
Prezzo base per le offerte residuali	Euro 9.200,00

#### **Sezione n. 4 del Programma di Liquidazione**

Prezzo base	<b>Euro 550.000,00</b>
Aumento minimo	<b>Euro 5.000,00</b>
Deposito cauzionale	<b>10% del prezzo offerto</b>
Prezzo base per le offerte residuali	Euro 440.000,00

#### **Sezione n. 5 del Programma di Liquidazione**

Prezzo base	<b>Euro 272.500,00</b>
Aumento minimo	<b>Euro 1.000,00</b>
Deposito cauzionale	<b>10% del prezzo offerto</b>
Prezzo base per le offerte residuali	Euro 218.000,00

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni sono posti in vendita, fermo il disposto dell'art. 2922 C.C.:

- nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento a licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere e più in generale alla conformità dell'immobile e degli impianti ivi esistenti alla legge ed ai regolamenti che disciplinano la materia, anche con riferimento alla Legge n. 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti; 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;

- con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.

Le unità immobiliari sono meglio descritte in ogni loro parte nelle perizie estimative in atti redatte dal geom. Alessandro Bruni in data 9 novembre 2015 (relativamente agli immobili di cui alla Sezione n. 2 – Lotto n. 2), in data 18 novembre 2015 (relativamente agli immobili di cui alla Sezione n. 4), in data 9 dicembre 2015 (relativamente agli immobili di cui alla Sezione n. 3), in data 18 settembre 2017 (relativamente agli immobili di cui alla Sezione n. 5), che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

### **RIFERIMENTI URBANISTICI**

In relazione alla situazione urbanistica, ribadendo che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si gli immobili si trovano, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985 e successive modifiche e integrazioni, si dà atto che dalle perizie in atti risulta quanto segue:

#### Sezione n. 2 del Programma di Liquidazione – LOTTO n. 2:

Il fabbricato insiste all'interno di una zona, attualmente normata dal Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona, all'art.23 - LE SOTTOZONE "C0", oggetto di piano di lottizzazione denominato "La Morina", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 31 Marzo 2009, a cui è seguita stipula della relativa convenzione di lottizzazione con atto a rogito notaio Emilia Puliatti di Cortona, repertorio n. 148.641, in data del 13 luglio 2009, successivamente oggetto di varianti, approvate con le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 44 del 6 luglio 2012 e n. 13 del 26 febbraio 2015.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, completate quanto alla prima fase, sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- permesso di costruire n. 273 del 6 ottobre 2009;
- permesso di costruire n. 297 del giorno 11 gennaio 2011;
- permesso di costruire n. 3 del 30 gennaio 2014.

Per la determinazione delle opere da realizzare e dei relativi costi, si fa riferimento alla perizia in atti redatta dal geom. Alessandro Bruni.

Per la realizzazione del fabbricato, che insiste all'interno del lotto n. 2 del piano di lottizzazione sopracitato, è stato rilasciato il permesso di costruire, n. 231 del 18 gennaio 2012, con comunicazione di inizio lavori depositata in data 25 febbraio 2012, protocollo n. 5210.

Il titolo risulta scaduto. Non risultano pagati parte degli oneri di urbanizzazione. Risultano le difformità meglio descritte nella relazione in atti, cui si fa espresso riferimento.

#### Sezione n. 3 del Programma di Liquidazione:

La zona in cui insiste il terreno è attualmente normata dal Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona, all'Art. 61 - Verde Pubblico Attrezzato, ovvero vi si comprendono le zone del territorio comunale già

destinate o da destinare a parchi urbani e di quartiere, giardini, zone a verde e relative attrezzature, per il tempo libero, lo svago e la ricreazione.

#### Sezione n. 4 del Programma di Liquidazione:

Il complesso immobiliare insiste all'interno di una zona, attualmente normata dal Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona, all'art.12 - LE ZONE DI MATRICE STORICA (ZONE OMOGENEE "A"). Tali zone interessano il patrimonio edilizio qualificato che riveste particolari caratteri architettonici, storici, artistici e ambientali, sia esso costituito da singoli manufatti, che da tessuti edilizi antichi di diversa dimensione, come meglio specificato nell'estratto delle N.T.A. allegate. In particolare per i fabbricati oggetto della presente il Comune di Cortona, ha predisposto una scheda specifica, individuata al n. 662, inerente la disciplina del patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano.

L'edificio principale del complesso risale ad epoca antecedente il 1° Settembre 1967.

Per un annesso, è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 1432 del 29 gennaio 1996.

L'altro annesso risale ad epoca antecedente il 1° settembre 1967, con la precisazione che alcuni locali, non risultano del tutto evidenti nelle aerofotogrammetrie del 1976, e precisamente il piccolo locale ad uso pollaio e il locale deposito di forma trapezoidale sull'angolo a sud, quantomeno sulla consistenza indicata nelle planimetrie catastali.

Il manufatto interrato censito alla particella 434 risulta molto probabilmente realizzato in epoca antecedente il 1° settembre 1967, siccome presente nelle aerofotogrammetrie del 1976 e tenuto conto delle caratteristiche costruttive e destinazione d'uso.

#### Sezione n. 5 del Programma di Liquidazione:

I lotti insistono all'interno di una zona, attualmente normata dal Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona, all'art.23 - LE SOTTOZONE "C0", ovvero zone in cui sono stati adottati o approvati piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata (vedi estratto di R.U. e N.T.A. allegate). In particolare, tale zona è stata oggetto di piano di lottizzazione denominato "La Morina", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 31 Marzo 2009, a cui è seguita stipula della Convenzione, con Atto Notaio Emilia Puliatti, Repertorio n. 148641, Raccolta n. 20786, del 13 Luglio 2009. il piano di lottizzazione prevede la suddivisione dell'area in più lotti edificabili, al fine della realizzazione di abitazioni mono/bi/pluri familiari. Tale piano di lottizzazione è stato successivamente oggetto di varianti, approvate con le seguenti Delibere di Consiglio Comunale:

- N. 44 del 6 Luglio 2012.

- N. 13 del 26 Febbraio 2015 - quest'ultima, relativa esclusivamente al lotto 5, ha determinato la suddivisione dello stesso, in sub.lotti, denominati "5a", "5b", "5c", "5d" e "5e", con la seguente motivazione citata nella relazione tecnica, che si riporta testualmente: *"A causa della mancata richiesta di unità immobiliari ubicate in grandi complessi edilizi si rende necessità di spostare il mercato delle abitazioni sul lotto singolo che risulta più facilmente vendibile."*

### **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. Michele Tuccari, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Arezzo, Via Vittorio Veneto n. 5, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente - persona fisica (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);
- 2) ragione sociale o denominazione sociale, sede, codice fiscale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente - persona giuridica; è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; l'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
- 3) la sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;
- 4) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;
- 5) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- 6) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a **“Curatela Fallimento Romiti e Pardi Immobiliare Srl”** dell'importo pari al **10% del prezzo offerto**;
- di una copia del documento di identità dell'offerente - persona fisica;
- di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente - persona giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

### Offerta digitale

Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

### Offerta cartacea

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del notaio Banditore; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente registrato), e le altre indicazioni relative alla vendita.

La presentazione dell'offerta presuppone l'effettiva conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° comma, c.p.c..

## MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Arezzo, Via Vittorio Veneto n. 5, il giorno 12 (dodici) dicembre 2017 (duemiladiciassette), alle ore 17,45 (diciassette e quarantacinque minuti).

Nel caso di offerte almeno pari alla base d'asta:

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà all'aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con **rilancio minimo obbligatorio sopra indicato per ciascun lotto**;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

Nel caso di offerte residuali:

- nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno considerate le offerte residuali pervenute, purché almeno pari alla **base d'asta per le offerte residuali**, sopra indicata;
- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà all'aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà ad incanto tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima;
- ove, a seguito dell'esperimento dell'incanto e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta per le offerte principali, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta;
- nell'ipotesi invece che l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore alla base d'asta, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i 30 giorni successivi, termine entro il quale la procedura potrà comunicare con raccomandata a.r. (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black out informatico (o di mancato recapito al notaio incaricato dell'offerta cartacea depositata presso il notaio periferico dovuto ad un disguido postale) e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.

L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata da documento di identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro Imprese.

Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani del Notaio a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a **Curatela Fallimento Romiti e Pardi Immobiliare Srl** entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore a **60 (sessanta)** giorni dalla data di aggiudicazione; se l'offerta non contiene l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato **entro 60 (sessanta)**

**giorni** dalla data di aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il “**fondo spese**”, ovvero l’importo dovuto dall’acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico. L’importo sarà comunicato dal curatore a mezzo PEC dopo l’aggiudicazione. Se l’aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la “prima casa” o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all’atto dell’aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l’attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al curatore nei cinque giorni successivi.

### **TRASFERIMENTO DEL BENE**

L’aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all’art. 107 3<sup>a</sup> comma L.F., e solo previo deposito a mani del curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 60 giorni dall’aggiudicazione, pena, per l’aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell’atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall’aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Ai sensi dell’art. 107 co. 4<sup>o</sup> L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d’acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione; in tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l’offerta contenente l’aumento non inferiore al 10%.

### **REGIME FISCALE**

Gli oneri fiscali (imposta di registro, imposte ipotecaria e catastale) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche, compenso al Notaio) sono a carico dell’acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami che sono a carico della procedura fallimentare.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell’aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Si precisa che **il trasferimento è soggetto:**

- **ad I.V.A. obbligatoria**, quanto agli immobili in corso di costruzione ed ai terreni edificabili (**Sezione n. 2 e n. 5 del Programma di Liquidazione**) e imposte di registro, ipotecaria a catastale in misura fissa;

- **ad imposta di registro ordinaria**, quanto al complesso colonico e terreni agricoli (**Sezione n. 4 del Programma di Liquidazione**);

- **ad imposta di registro ordinaria**, quanto al terreno (**Sezione n. 3 del Programma di Liquidazione – Verde Pubblico Attrezzato**);

con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all’atto del trasferimento.

## PUBBLICITA'

Per la pubblicità degli esperimenti di vendita si prevede:

- che sia effettuata la pubblicità ai sensi dell'articolo 490 c.p.c.;
- che il Curatore, allo scopo poi di assicurare la massima divulgazione, pubblicità e trasparenza delle operazioni di vendita (che verranno comprovate, all'esito, mediante allegazione di idonea certificazione di tutta l'attività pubblicitaria posta in essere), provveda ad affidare il servizio di diffusione del bando di vendita dei beni immobili ad un operatore specializzato, individuato nell'Istituto di Vendite Giudiziarie (IVG) – filiale di Arezzo. La pubblicità della vendita verrà comunque effettuata almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- che il curatore ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107, comma 3, l. fall., notifichi un estratto del presente avviso ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale sugli immobili.

\*\*\*

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del curatore Dr Giovanni Lisi, tel. 0575/250123 – email [info@studiolisi.net](mailto:info@studiolisi.net).

Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Arezzo, 2 ottobre 2017

Dott. Giovanni Lisi