



**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**FALLIMENTO N. 69/2014 R.F.**  
**“LANZI SETTIMIO”**

Il sottoscritto dottor Roberto Tiezzi, nella sua qualità di Curatore del Fallimento n. 69/2014 R.F. dell'impresa individuale di Lanzi Settimio;

- visto il programma di liquidazione approvato di cui al provvedimento del Giudice delegato in data 26 aprile 2016;
- vista la modifica al programma di liquidazione approvata dal Giudice delegato in data 1 febbraio 2017;

**AVVISA**

che **il giorno 9 (nove) gennaio 2018 (duemiladiciotto), alle ore 17:30 (diciassette e trenta minuti)**, presso lo studio del Notaio Michele Tuccari in Arezzo, via Vittorio Veneto n. 5, si darà luogo alla vendita senza incanto degli immobili appresso descritti, alle condizioni e modalità appresso specificate:

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO 1**

- **in Comune di Lucignano, frazione Pieve Vecchia, località Corniolo n. 13**, porzione del complesso immobiliare con destinazione ricettiva e commerciale (ristorante - pizzeria e “night club”) posto lungo la Strada Provinciale n. 28, composto da più corpi di fabbrica, ampio parco con piscina, parcheggi coperti e scoperti, e precisamente fabbricato composto da:

== unità immobiliare destinata a sala “night club” ed accessori, articolata su due piani (terreno e primo), composta al piano terreno da ampio locale da ballo ed intrattenimento, ufficio, guardaroba, sei servizi igienici e relativi antibagno, camerino, due ripostigli e cucina, ed al piano primo, collegato da scala interna, da ulteriore sala di intrattenimento;

== unità immobiliare comprendente vani di servizio al “night club”, al piano terreno, composta da lavanderia, due disimpegni, spogliatoi con docce, locale tecnico (autoclave), due disimpegni, due camere;

== unità immobiliare con destinazione commerciale (ristorante) articolata su due piani, composta al piano terreno, con accesso da piccolo portico, da locali di servizio quali due disimpegni, locale dispensa e due servizi igienici, ed al piano primo da disimpegno, ufficio, due sale ristorante, ripostiglio e cucina, oltre ad ampia terrazza attrezzata;

== due appartamenti per civile abitazione al piano primo, con ingresso comune sul retro del fabbricato, composto il primo da disimpegno, cucina, sala, due camere e bagno, il secondo da disimpegno, cucina, tinello, due camere e bagno.

== corte esclusiva;

oltre ai diritti di comproprietà su corte a comune col lotto 2 ed al diritto di comproprietà, per la quota di un mezzo, su terreno in corpo staccato, posto oltre la ex strada vicinale, della superficie catastale di metri quadrati 1.430 (millequattrocentotrenta).

**Si evidenzia che il bene risulta intercluso.**

Dette unità immobiliari risultano così censite in catasto fabbricati:

Comune di Lucignano, **foglio 33**,

- **particella 54 subalterno 7** (“night club”), località Corniolo n. 13, piano T-1, categoria **D/3**, rendita catastale **euro 3.542,00**, originata dalla particella 54 subalterni 1, 3, 4 e 5, dalla particella 56 subalterni 1 e 2, dalla particella 227 subalterno 3 e dalla particella 228 subalterni 1 e 2, giusta denuncia di variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione n. 3122.1/2004 del 21 aprile 2004, protocollo n. AR0048780;
- **particella 54 subalterno 13** (appartamento per civile abitazione), località Corniolo n. 13, piano 1, categoria **A/3**, classe **3**, vani **4**, rendita catastale **euro 268,56**, originata dalla particella 227 subalterno 1, giusta denuncia di variazione per modifica identificativo n. 3124.1/2004 del 21 aprile 2004, protocollo n. AR0048800;
- **particella 54 subalterno 14** (appartamento per civile abitazione), località Corniolo n. 13, piano 1, categoria **A/3**, classe **3**, vani **5,5**, rendita catastale **euro 369,27**, originata dalla particella 227 subalterno 2, giusta denuncia di variazione per modifica identificativo n. 3126.1/2004 del 21 aprile 2004, protocollo n. AR0048797;
- **particella 54 subalterno 28** (locali di servizio al “night club”), località Corniolo n. 13, piano T, categoria **D/2**, rendita catastale **euro 1.164,00**, originata dalla particella 54 subalterni 7, 8, 9, 15, 16 e 17, giusta denuncia di variazione per frazionamento per trasferimento di diritti e ampliamento n. 13159.1/2006 del 30 ottobre 2006, protocollo n. AR0121888;
- **particella 54 subalterno 33** (ristorante), località Corniolo SNC, piano T-1, categoria **C/1**, classe **6**, metri quadri **253**, rendita catastale **euro 6.650,78**, originata dalla particella 54 subalterno 9, giusta denuncia di variazione per ampliamento e ristrutturazione n. 65675.1/2011 del 13 dicembre 2011, protocollo n. AR0130343;
- **particella 54 subalterno 12** (scale), bene non censibile comune ai subalterni 13 e 14;
- **particella 54 subalterno 37** (piazzale esclusivo), bene non censibile comune ai subalterni 7, 12, 13, 14, 28 e 33;
- **particella 54 subalterno 36** (piazzale a comune col lotto 2), bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 54.

Il terreno in corpo staccato (a comune col lotto 2) risulta così censito in catasto terreni:

Comune di Lucignano, **foglio 33**,

- **particella 50**, are 11 centiare 90, R.D. euro 2,77, R.A. euro 1,23;
- **particella 51**, are 2 centiare 40, R.D. euro 0,21, R.A. euro 0,05.

## LOTTO 2

- **in Comune di Lucignano, frazione Pieve Vecchia, località Corniolo n. 13**, restanti porzioni del complesso immobiliare con destinazione ricettiva e commerciale posto lungo la strada provinciale n. 28 di cui sopra, non comprese nel lotto 1, e precisamente:

== fabbricato al piano terreno su unico livello (relais), composto da portico di accesso, disimpegno, quattro camere e bagno;

== fabbricato al piano terra su unico livello (relais), composto da portico, camera da letto e bagno;

== complesso edilizio comprendente più fabbricati con destinazione ricettiva, denominato “Relais Antica Pieve”, costituito da:

A- piccolo edificio libero su quattro lati distribuito su due piani, composto al piano terreno da due da letto e due bagni, locale tecnico della caldaia con accesso esterno, ed al piano primo, con accesso da scala esterna, due camere e due bagni;

B- fabbricato distribuito su due piani, catastalmente indicato al piano 1S e 2S (con la precisazione che il piano viene riferito rispetto al livello di accesso al night club, mentre i due piani sono identificabili come piano terreno e primo se raggiunti dal lato del complesso su cui insiste la piscina, dunque il piano terreno rispetto all'ingresso laterale sinistro corrisponde al piano 2S catastale), così composto:

1- al piano 2S si trovano quattro bilocali con servizi igienici oltre scannafossi, locali tecnici spogliatoi;

2- al piano 2S, in posizione perpendicolare rispetto al punto 1, insistono tre cellule duplex ognuna delle quali composta da cucina/soggiorno e servizio igienico, oltre scala interna ed ulteriore locale al piano 1S e bagno;

3- al piano 2S, in chiusura rispetto a quanto sopra descritto, si trova un ingresso che introduce ad un grande disimpegno che culmina con un unico locale interrato indicato nelle planimetrie catastali come “piscina”, in realtà mai realizzata. Questa porzione è collegata sulla sinistra per chi entra ad un grandissimo locale interrato realizzato in assenza di qualunque titolo autorizzativo;

4- al piano 1S, in testata rispetto al livello 1S dei duplex, ulteriore bilocale con bagno, con accesso da una scala esterna;

5- al piano 1S, lato parallelo alla Strada Provinciale, due unità con accessi ubicati sotto un loggiato, composte l'una da soggiorno, cucina, camera, due bagni ed accessori, l'altra da cucina - soggiorno, camera e bagno;

6- al piano 1S, porzione di edificio composto da due nuclei, il cui accesso si trova sotto un loggiato, strutturati per adempiere alle funzioni ricettive, entrambi composti da tre vani oltre servizio igienico;

C- al piano 1S, raggiungibile tramite una rampa, ampia sala collegata, senza alcun titolo autorizzativo, ad un vano ricavato dal sottorampa;

D- fabbricato, ubicato al piano terreno rispetto all'ingresso laterale, ma catastalmente indicato al piano 2S, su cui grava un'ordinanza di demolizione. L'edificio è composto da numerosi locali a varia destinazione molti dei quali privi di luce naturale diretta;

E- al Piano 2S, piscina;

== fabbricato in corso di costruzione;

== appartamento per civile abitazione composto da soggiorno – cucina, camera, servizi igienici, due ripostigli, oltre ad ampia terrazza esterna;

== tettoia parallela al lato lungo della piscina, realizzata in legno;

== corte esclusiva;

oltre ai diritti di comproprietà su corte a comune col lotto 1 ed al diritto di comproprietà, per la quota di un mezzo, su terreno in corpo staccato, posto oltre la ex strada vicinale, della superficie catastale di metri quadrati 1.430 (millequattrocentotrenta).

**Si evidenzia che il bene risulta intercluso.**

Dette porzioni immobiliari risultano censite come segue:

in catasto fabbricati del Comune di Lucignano, **foglio 33**,

- **particella 54 subalterno 23** (relais), località Corniolo n. 13, piano T, categoria **D/2**, rendita catastale **euro 372,00**;

- **particella 54 subalterno 24** (relais), località Corniolo n. 13, piano T, categoria **D/2**, rendita catastale **euro 400,00**;

originate dalla particella 54 subalterni 7, 8, 9, 15, 16 e 17, giusta denuncia di variazione per frazionamento per trasferimento di diritti e ampliamento n. 13159.1/2006 del 30 ottobre 2006, protocollo n. AR0121888;

- **particella 54 subalterno 30** (relais Antica Pieve), località Corniolo SNC, piano S1-S2, categoria **D/2**, rendita catastale **euro 10.425,64**;

- **particella 54 subalterno 31** (unità in corso di costruzione), località Corniolo SNC, piano 1, categoria **F/3**, in corso di costruzione;

- **particella 54 subalterno 32** (appartamento per civile abitazione), località Corniolo, SNC, piano S1, categoria **A/2**, classe **2**, vani **5**, rendita catastale **euro 322,79**;

originate dalla particella 54 subalterni 18, 19, 21, 22, 25, 26, 27 e 29, giusta denuncia di variazione per frazionamento, fusione, cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione ed ampliamento n. 65677.1/2011 del 13 dicembre 2011, protocollo n. AR0228306;

- **particella 54 subalterno 34** (tettoia), località Corniolo SNC, piano T, categoria **C/6**, classe **4**, metri quadri **71**, rendita catastale **euro 282,35**, giusta denuncia di variazione per unità afferenti edificate su aree di corte n. 5748.1/2011 del 13 dicembre 2011, protocollo n. AR0228304;

- **particella 54 subalterno 11** (centrale termica);

- **particella 54 subalterno 38** (piazzale esclusivo), bene non censibile comune ai subalterni 7, 12, 13, 14, 28 e 33;

- **particella 54 subalterno 36** (piazzale a comune col lotto 2), bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 54.

Il terreno in corpo staccato (a comune col lotto 1) risulta così censito in catasto terreni:

Comune di Lucignano, **foglio 33**,

- **particella 50**, are 11 centiare 90, R.D. euro 2,77, R.A. euro 1,23;

- **particella 51**, are 2 centiare 40, R.D. euro 0,21, R.A. euro 0,05.

Si rappresenta, con riferimento al Lotto 2, che sono emersi evidenti problemi di sconfinamento di alcuni immobili su proprietà di terzi. Infatti tutta la sistemazione esterna lato sud, nonché una porzione corrispondente ad una striscia del fabbricato di recente costruzione dove insistono gli appartamenti, il garage interrato con la relativa rampa di accesso, la strada con i parcheggi coperti e relativi spazi di manovra, insistono tutti sulla confinante particella di terreno 375, nonché parte della strada di accesso sul lato est la quale insiste sulla particella 377. Pertanto, dalle planimetrie interne dei fabbricati, nonché nell'elaborato planimetrico, i subalterni 30 e 32 (su tutti i piani) risultano interessanti per lo spessore dei muri la confinante particella 375.

Infine, con riferimento ai Lotti 1 e 2, sul lato nord, tra il fabbricato più vecchio e la SP28, insiste la particella 378, già costituente strada vicinale e ceduta a terzi successivamente alla sdemanializzazione, divide la particella 54 dai due terreni di pertinenza, identificati con le particelle 50 e 51.

### **LOTTO 3**

- **in Comune di Stroncone, vocabolo Montemaggio n. 16**, porzione di fabbricato bifamiliare consistente in un appartamento per civile abitazione al piano primo, con accesso da scala esterna, composto da quattro vani, cucina, bagno, disimpegno e due terrazze, corredato al piano terreno da due cantine e locale autorimessa, il tutto così censito in catasto fabbricati:

Comune di Stroncone, **foglio 6**,

- **particella 644 subalterno 4**, Vocabolo Montemaggio piano T-1, categoria A/2, classe 2, vani 7,5, superficie catastale mq. 166, escluse le aree scoperte mq. 158, rendita catastale **euro 542,28**;

- **particella 644 subalterno 6**, Vocabolo Montemaggio piano T, categoria C/6, classe 4, mq. 37, superficie catastale mq. 37, rendita catastale **euro 82,17**.

### **LOTTO 4**

- **in Comune di Stroncone, vocabolo Montemaggio n. 16**, porzione di fabbricato bifamiliare consistente in un appartamento per civile abitazione al piano terreno, composto da disimpegno, cucina, servizio igienico, camera, corredato da due ripostigli al piano terreno nonché da locale autorimessa, il tutto così censito in catasto fabbricati:

Comune di Stroncone, **foglio 6**,

- **particella 644 subalterno 7**, Vocabolo Montemaggio piano T, categoria A/4, classe 4, vani 3,5, superficie catastale mq. 77, rendita catastale **euro 198,84**;

- **particella 644 subalterno 1**, Vocabolo Montemaggio piano T, categoria C/6, classe 5, mq. 16, superficie catastale mq. 27, rendita catastale **euro 42,14**.

## **PRECISAZIONI CATASTALI**

### **Lotti 1 e 2**

Ai fini della verifica della continuità catastale si dà atto che:

- i subalterni 36, 37 e 38 della particella 54 sono stati originati per frazionamento del subalterno 35 giusta denuncia di variazione per divisione in data 30 maggio 2017, protocollo n. AR0042263;

- i subalterni 7, 8 e 9 della particella 54 sono stati originati dalla particella 54 subalterni 1, 3, 4 e 5, particella 56 subalterni 1 e 2, particella 227 subalterno 3, e particella 228 subalterni 1 e 2, giusta denuncia di variazione n. 3122.1/2004 del 21 aprile 2004, sopra citata;

- i subalterni 15, 16 e 17 della particella 54 sono stati originati dalla particella 54 subalterni 6, 7, 8, 9 e 10, giusta denuncia di variazione per divisione bene comune non censibile n. 10445.1/2005 del 5 agosto 2005, protocollo n. AR0084620; il subalterno 6 era stato a sua volta originato con denuncia di variazione per inserimento bene comune non censibile e creazione di area urbana n. 1293.1/2004 del 13 maggio 2004, protocollo n. AR0060649; il subalterno 10 era stato originato dalla particella 352, giusta denuncia di variazione per modifica identificativo n. 3127.1/2004 del 21 aprile 2004, protocollo n. AR0048801, a sua volta originata dalla particella 54 subalterno 2 giusta denuncia di variazione per ampliamento caldaia camera n. A00628.1/2000 del 31 marzo 2000;

- i subalterni 18, 29, 19, 21, 22, 25, 26 e 27 sono stati originati dai subalterni 7, 8, 9, 15, 16 e 17, giusta denuncia di variazione n. 13159.1/2006 del 30 ottobre 2006, sopra citata;

- la particella 54 in catasto terreni, della superficie catastale di metri quadrati 14.750, è stata originata dalla fusione della stessa particella **54**, di mq. 2.365, con le particelle **52**, di mq 2460, **53**, di mq. 670, **55**, di mq. 1870, **227**, di mq. 287, **228**, di mq. 55, **352**, di mq. 583, e **56**, di mq. 6555, con tipo mappale n. 21796.1/2004 del 26 febbraio 2004 e successivo tipo mappale per riduzione di superficie n. 59168.1/2004 in data 12 maggio 2004.

### **Lotti 3 e 4**

Ai fini della verifica della continuità catastale, si dà atto che:

- la particella 644 subalterno 7 è stata originata dalla particella 644 subalterno 3 in ordine a denuncia di variazione per ampliamento n. 3176.1/2003 in data 1 luglio 2003, protocollo n. 56271;
- la particella 644 subalterno 6 è stata originata quale unità afferente edificata su area di corte a seguito di denuncia di accampionamento n. 903.1/2003 in data 1 luglio 2003, protocollo n. 56258.

## **TITOLI DI PROVENIENZA**

### **Lotti 1 e 2**

Gli immobili individuati come “Lotto 1” e “Lotto 2” sono pervenuti con decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Arezzo in data 18 febbraio 1998, repertorio n. 204, trascritto ad Arezzo il 20 febbraio 1998, al n. 1.596 di particolare.

### **Lotti 3 e 4**

Gli immobili individuati come “Lotto 3” e “Lotto 4” sono pervenuti con atto di compravendita a rogito notaio Paolo Farinaro di Roma in data 12 giugno 1997, repertorio n. 112.170, trascritto a Terni il 27 giugno 1997, al n. 4.389 di particolare.

## **PESI E VINCOLI**

### **Lotti 1 e 2**

- locazione ultranovennale trascritta ad Arezzo il 27 aprile 2007, al n. 5.704 di particolare, avente ad oggetto le unità immobiliari allora distinte con i subalterni 7, 9 e 26 e 27 della particella 54;
  - locazione ultranovennale trascritta ad Arezzo il 27 aprile 2007, al n. 5.705 di particolare, avente ad oggetto le unità immobiliari allora distinte con i subalterni 13, 14, 18, 19, 21, 22 23, 24, 25, 28 e 29 della particella 54;
- trascritte da oltre nove anni successivamente all'iscrizione di ipoteca a garanzia di credito per il quale vi è stata insinuazione nel passivo fallimentare; si precisa inoltre che con sentenza del Tribunale di Terni 628/2016 è stato disposto il rilascio a favore della curatela del compendio individuato con la particella 54 subalterni 7, 26, 9, 27 in quanto occupato senza titolo.

### **Lotti 3 e 4**

- servitù di edificazione a distanza dal confine inferiore a quella prevista dalle norme vigenti, trascritta a Terni il 20 aprile 2005, al n. 2.855 di particolare;

### **Lotto 3, limitatamente all'appartamento per civile abitazione**

- locazione ultranovennale trascritta a Terni il 26 ottobre 2007, al n. 8.336 di particolare, gravante sulla particella 644 subalterno 4, trascritta da oltre nove anni successivamente all'iscrizione di ipoteca a garanzia di credito per il quale vi è stata insinuazione nel passivo fallimentare.

## **SITUAZIONE URBANISTICA**

### **Lotti 1 e 2**

*Come risulta dalle relazioni tecniche redatte dall'architetto Elisabetta Rossi, cui si fa espresso riferimento*, dalle ricerche espletate presso gli uffici del Comune di Lucignano relativamente alle pratiche edilizie presentate per il complesso immobiliare, sono emerse situazioni particolarmente complesse circa la conformità urbanistico-edilizia, e precisamente:

#### **Edificio comprendente il ristorante e il night club - Lotto 1**

Provvedimenti autorizzativi:

- licenza edilizia n. 46 del 30 agosto 1976;
- concessione edilizia n. 44 del 17 settembre 1977;
- comunicazione ex art. 26 Legge 47/1985 in data 21 marzo 1994, protocollo n. 2.134;
- concessione edilizia in sanatoria n. 95/2002;
- concessione edilizia in sanatoria n. 944/2009;
- concessione edilizia in sanatoria n. 945/2009;

#### **Fabbricati compresi nel Lotto 2**

Risultano realizzati in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- permesso a costruire n. 46/76;
- condono Edilizio n. 225/1 del 1985;
- concessione Edilizia n. 6/2001;
- autorizzazione Edilizia n. 23/2001;
- concessione Edilizia n. 43/2002;
- concessione Edilizia n. 31/2003;
- variante n. 3/2004;
- concessione edilizia n. 21/2004;
- P.E. 41/2005;

Risultano difformità urbanistiche estremamente complesse, alcuni importanti volumi sono stati realizzati senza alcun titolo autorizzativo, in particolare:

- per il fabbricato con destinazione ricettiva ubicato al limite della proprietà, la Corte di Appello di Firenze, ha stabilito la remissione in pristino dei luoghi, quindi la demolizione del manufatto (non ancora eseguita);
- tutti i corpi di fabbrica facenti parte del complesso immobiliare risultano non conformi alle norme urbanistico edilizie, con difformità diffuse di gravità variabile.

Si evidenzia che una importante porzione di fabbricato identificato con il subalterno 30 ricade su diversa proprietà (particella 375).

### **Lotti 3 e 4**

Il fabbricato risulta realizzato i virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- licenza edilizia n. 3442 del 39 luglio 1975;

- autorizzazione di abitabilità del 30 settembre 1978;
- concessione edilizia in sanatoria protocollo n. 4621 del 16 luglio 2003;
- permesso a costruire n. 49/2005.

### MODALITA' DI VENDITA

#### **Lotto 1:**

|                                      |                               |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| Prezzo base                          | <b>Euro 819.800,00</b>        |
| Aumento minimo                       | <b>Euro 10.000,00</b>         |
| Deposito cauzionale                  | <b>10% del prezzo offerto</b> |
| Prezzo base per le offerte residuali | Euro 737.820,00               |

#### **Lotto 2:**

|                                      |                               |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| Prezzo base                          | <b>Euro 400.000,00</b>        |
| Aumento minimo                       | <b>Euro 5.000,00</b>          |
| Deposito cauzionale                  | <b>10% del prezzo offerto</b> |
| Prezzo base per le offerte residuali | Euro 360.000,00               |

#### **Lotto 3:**

|                                      |                               |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| Prezzo base                          | <b>Euro 132.700,00</b>        |
| Aumento minimo                       | <b>Euro 2.000,00</b>          |
| Deposito cauzionale                  | <b>10% del prezzo offerto</b> |
| Prezzo base per le offerte residuali | Euro 119.430,00               |

#### **Lotto 4:**

|                                      |                               |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| Prezzo base                          | <b>Euro 50.500,00</b>         |
| Aumento minimo                       | <b>Euro 2.000,00</b>          |
| Deposito cauzionale                  | <b>10% del prezzo offerto</b> |
| Prezzo base per le offerte residuali | Euro 45.450,00                |

### MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

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, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), 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.

### CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

Trattandosi di vendita forzata, la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 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 per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

In particolare, in merito alla situazione urbanistica, si fa espresso riferimento alle relazioni tecniche redatte dall'architetto Elisabetta Rossi ed alla documentazione agli atti della procedura, della quale l'offerente dovrà prendere visione, ed a quanto sopra riportato. La partecipazione all'asta comporterà accettazione dello stato urbanistico, catastale e relativo agli sconfinamenti sopra evidenziati, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI D'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 o denominazione sociale, sede, codice fiscale, sede, il codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente società di persone o persona giuridica;
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il notaio incaricato, 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;
- 4) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;
- 5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;
- 6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- 7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie;
- 8) la dichiarazione di aver preso visione della perizia agli atti e del titolo di provenienza.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Fallimento Lanzi Settimo 69/2014**" 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 certificazione del Registro delle Imprese e dei copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie; nel caso di offerta presentata da parte di società con sede all'estero, dovrà essere depositata la certificazione di rito, debitamente tradotta e se del caso legalizzata, e nel caso di società sedente in nazione priva di registri facenti

pubblica fede, oltre alla detta certificazione, attestazione di professionista attestante sotto la sua responsabilità il regime giuridico della società offerente e i poteri di rappresentanza del soggetto che opera per essa.

### **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 valutazione 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..

Gli oneri fiscali (imposta di registro/Iva, ipotecarie e catastali, bolli) 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 e i relativi bolli che sono a carico della procedura fallimentare.

La vendita è soggetta:

- quanto ai fabbricati ricettivi e commerciali, alla disciplina fiscale in materia di I.V.A. di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter D.P.R. 633/1972;
- quanto alle unità abitative in Comune di Stroncone, alla disciplina fiscale in materia di I.V.A. di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 bis D.P.R. 633/1972;
- quanto al fabbricato in corso di costruzione, ad imposizione con I.V.A. esposta con l'aliquota del 22% (senza inversione contabile) e con applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa.

## **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE**

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio incaricato, nel suo studio in Arezzo, Via Vittorio Veneto n. 5.

**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 i rilanci minimi obbligatori sopra indicati;
- 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**

Solo 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;

- in presenza di più offerte si procederà a gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- ove, 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 per le offerte principali, 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 valutare eventuali offerte migliorative e successivamente 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.

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, unitamente all'I.V.A. eventualmente dovuta, dovrà essere versato nelle mani del Notaio a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "**Fallimento Lanzi Settimio 69/2014**" entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione; se l'offerta non contiene l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato entro 90 (novanta) 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.

## **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, oltre all'I.V.A. se dovuta, il tutto entro il termine massimo di 90 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, ovvero, a discrezione del Curatore, laddove ritenuto opportuno, mediante decreto di trasferimento.

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%.

## **PUBBLICITA'**

Per la pubblicità degli esperimenti di vendita si prevede:

- che dell'asta sia dato avviso mediante affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale, ai sensi dell'art. 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 45 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 della presente ordinanza ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale sull'immobile.

Arezzo, 16 Ottobre 2017

Il Curatore fallimentare

Dott. Roberto Tiezzi