



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

FALLIMENTO 14/2015

**GIUDICE DELEGATO:** dott. Federico Pani

**CURATORE FALLIMENTARE:** dott. Giovanni Batacchi

**ADVISORY (art. 107 l.f.):** ITAsset advisory services s.r.l.s.

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA**

Il sottoscritto curatore **dr. Giovanni Batacchi**, con studio in Arezzo (AR), 52100, Via Monte Falco n. 37, nominato curatore del fallimento n. 14/2015,

**premette**

- che con la sentenza del 10 febbraio 2015 depositata in data 13 febbraio 2015 il tribunale di Arezzo ha dichiarato il fallimento della società "Marzano Real Estate S.r.l.", nominando curatore fallimentare il dott. Giovanni Batacchi;
- che la società fallita è piena proprietaria di un complesso plurifamiliare (lotti 1-2-3-4-5-6), posto nel Comune di Foiano della Chiana (AR), in angolo tra Via Bottai e Via della Repubblica (le operazioni di vendita per il bene ricompreso nel lotto 1 sono sospese), e piena proprietaria di un immobile (lotto 8), sito nel Comune di Marciano della Chiana (AR), Via Signana, costituito da porzione di villa;
- che gli immobili in questione sono stati dettagliatamente descritti nelle relazioni peritali redatte dall'esperto stimatore del fallimento Geometra Renato Donnini di Arezzo, e depositate presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Arezzo;
- che con decreto, ex artt. 41 e 104-ter legge fallimentare, il giudice delegato al fallimento ha autorizzato il curatore fallimentare ad esperire la procedura competitiva ex art. 107 ss. legge fallimentare, per la vendita degli immobili;
- che la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato (ex art. 107 l.f.) il quale ausili (*asset management*) la predetta in tutte le fasi prodromiche, gestionali e di banditura utili alla migliore collocazione sul mercato degli *asset* ricaduti in asse fallimentare;



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

- che per tale attività specialistica è stata individuata ed autorizzata la società ITAsset advisory services s.r.l.s con sede in Siena, Via dei Montanini n. 63/int.2 ([www.itasset.it](http://www.itasset.it)) la quale verrà soddisfatta mediante una commissione determinata in percentuale sul prezzo di vendita del lotto immobiliare aggiudicato e posto interamente a carico dell'aggiudicatario, come indicato al successivo punto 5;

- che gli interessati, al fine di acquisire dettagliate informazioni sul bene oggetto della presente vendita giudiziaria, dovranno consultare integralmente il presente **avviso di vendita**, il **disciplinare di gara**, le **condizioni generali di vendita**, il **modello di presentazioni offerte**, nonché la **perizia di stima** sul sito internet [www.itasset.it](http://www.itasset.it).

Inoltre, vengono messi a completa disposizione dell'utenza (h24 - compreso giorni festivi) ulteriori recapiti:

- dott. Gianluca Poggiaroni - cell. 338/6230816
- e-mail: [gianluca@itasset.it](mailto:gianluca@itasset.it)

- che i beni oggetto della vendita potranno essere visionati anche nei **giorni festivi**, previa semplice richiesta all'indirizzo mail [info@itasset.it](mailto:info@itasset.it) o telefonando al numero sopra indicato;

- che la partecipazione alla procedura anzidetta implica la previa accettazione integrale del presente **avviso di vendita**, del **disciplinare di gara**, delle **condizioni generali di vendita**, nonché del **modello di presentazioni offerte**.

Tutto ciò premesso,

#### A V V I S A

- che il giorno **mercoledì 14 ottobre 2020 alle ore 10:00 e ss.** presso il proprio studio in **Arezzo (AR), 52100 - Via Monte Falco n. 37** si darà luogo all'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto e alla consequenziale gara di vendita senza incanto degli immobili sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

#### S T A B I L I S C E

che il deposito delle offerte in busta chiusa e dei loro allegati (come di seguito indicati) dovrà avvenire presso la sede ITAsset di Arezzo (AR), 52100, in Via del Trionfo n. 40 (interno galleria - 2° piano), presso lo Studio del dott. Gianluca Poggiaroni, previo contatto telefonico, nel giorno di **martedì 13 ottobre 2020 dalle ore 10:00 alle ore 12:30**.



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

Si evidenzia inoltre, che per una maggiore flessibilità, gli interessati potranno, previo accordo con la stessa società ITAsset advisory services s.r.l.s. (tel. 0577/282015 - mob. 338.6230816 - info@itasset.it) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le ore **12:30** del giorno **martedì 13 ottobre 2020**.

**F I S S A**

quale prezzo base di vendita la somma stabilita per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ciascun lotto.

**DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA**

Le unità immobiliari sono dettagliatamente descritte nelle perizie redatte dall'esperto stimatore del fallimento Geometra Renato Donnini, alle quali, per quanto qui non menzionate, integralmente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti.

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato potrà depositare un'offerta di acquisto ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita, alle seguenti modalità:

- per singole unità immobiliari (lotti 2-3-4-5-6-8);
- per palazzina singola (lotto 3 e 4 - lotto 5 e 6) ad esclusione del lotto n. 2 e del lotto n. 8 alla cui vendita si procede sempre singolarmente. Tale opzione prevale sulla vendita per singole unità in presenza di offerte per il lotto 3 e 4 - 5 e 6;
- per singola lottizzazione (lotto unico composto dai lotti 2-3-4-5-6) ad esclusione del lotto n. 8 alla cui vendita si procede sempre singolarmente. Tale opzione prevale sulla vendita per singole unità (lotto 8 escluso) o per palazzina singola.

Esperimento di vendita

**Mercoledì 14 ottobre 2020 ore 10:00**

Complesso plurifamiliare lotti 2 - 3 - 4 - 5 - 6 e lotto 8



Avviso di vendita



**Modalità di vendita per singoli lotti (2-3-4-5-6-8);**

**LOTTO 2**

Porzione di immobile ubicata nel Comune di Foiano della Chiana (AR), tra Via della Repubblica e Via Bottai, ad oggi priva di n. civico e facente parte di un complesso plurifamiliare. Risulta costituita da unità abitativa con garage e relativi accessori, il tutto allo stato grezzo, che si articola su tre piani fuori terra ed un piano interrato come di seguito descritta:

**Piano interrato** ampio spazio da destinare a garage e cantina, senza alcuna tramezzatura, con altezza utile al grezzo di Mt. 2.35 e superficie lorda di circa mq. 88,00 di cui circa Mq. 57,00 per il garage e Mq. 31,00 per la cantina e scale interna che collega il piano terra, oltre a un posto auto coperto esterno al perimetro del fabbricato, i quali ricadono sotto il terrazzo di proprietà esclusiva del piano terra.

**Piano terra** ampio spazio privo di tramezzature, da destinare a soggiorno, cucina, bagno, antibagno, scala interna che collega il piano primo oltre a terrazza esterna di circa Mq. 8,00, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 74,00, portico esterno posto su prospetto fronte della superficie di circa Mq. 10,00 realizzato con colonne in mattoni faccia-vista, struttura portante della copertura in legno e manto di copertura in tegole portoghesi, oltre a resede di proprietà esclusiva della superficie di circa Mq. 46,00 destinato a giardino delimitato da muro in cemento armato.

**Piano primo** ampio spazio privo di tramezzature, da destinare a due camere, bagno, disimpegno, scala interna che collega il sottotetto, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 55,00.

**Piano sottotetto** ampia soffitta senza nessuna tramezzatura con altezze variabili al grezzo da Mt. 1,45 a Mt. 2,75 e superficie lorda di circa Mq. 55,00.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponatura verticale in laterizio intonacata e tinteggiata solo esternamente e dotata solo di persiane in alluminio con doghe orientabili. Il tetto ha una struttura portante a padiglione con travi in cemento, interposto tavellone e sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi. Non sono presenti tramezzature interne, infissi, impianti di nessun genere e le altre rifiniture interne. La rampa di accesso al garage e al posto auto esterno, a comune con gli altri garage, è allo stato grezzo e di abbandono e deve essere rifinita e pavimentata.

**Dati catastali**

Quanto sopra descritto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana (AR):

- Foglio 24, P.IIa 89, Sub. 16, unità abitativa in corso di costruzione;
- Foglio 24, P.IIa 89, Sub. 7, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza Mq. 13,00, Rendita Euro 57,74, posto auto esterno coperto;
- Foglio 24, P.IIa 89, Sub. 10, garage in corso di costruzione;

Il tutto integrato dai seguenti beni Comuni Non Censibili:

- Foglio 24, P. IIa 89, Sub. 1, rampa di accesso ai garage e ai posti auto esterni a comune con i Sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19- 20;
- Foglio 24, P. IIa 89, Sub. 2, vialetto pedonale di accesso alle singole unità abitative a comune con i Sub. 15-16-17-18-19-20.



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

**Confini**

Il fabbricato e il relativo resede di terreno confinano con altra proprietà della società fallita (Lotto 1 e 3), Via Bottai, terzi proprietari, parti comuni, salvo se altri.

**Stato d'occupazione**

l'immobile risulta attualmente libero da persone.

**Prezzo base euro 32.800,00** con offerte in aumento non inferiori ad euro **1.000,00**.

**LOTTO 3**

Porzione di immobile ubicata nel Comune di Foiano della Chiana (AR), tra Via della Repubblica e Via Bottai, ad oggi priva di n. civico e facente parte di un complesso plurifamiliare. Risulta costituita da unità abitativa con garage e relativi accessori, il tutto allo stato grezzo, che si articola su tre piani fuori terra ed un piano interrato come di seguito descritta:

**Piano interrato** ampio spazio da destinare a garage e cantina, senza alcuna tramezzatura, con altezza utile al grezzo di Mt. 2.35 e superficie lorda di circa Mq. 93,00 di cui circa Mq. 57,00 per il garage e Mq. 36,00 per la cantina e scale interna che collega il piano terra, oltre a un posto auto coperto esterno al perimetro del fabbricato, i quali ricadono sotto il terrazzo di proprietà esclusiva del piano terra.

**Piano terra** ampio spazio privo di tramezzature, da destinare a soggiorno, cucina, bagno, antibagno, scala interna che collega il piano primo oltre a terrazza esterna di circa Mq. 8,00, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 80,00, portico esterno posto su prospetto fronte della superficie di circa Mq. 10,00 realizzato con colonne in mattoni facciavista, struttura portante della copertura in legno e manto di copertura in tegole portoghesi, oltre a resede di proprietà esclusiva della superficie di circa Mq. 46,00 destinato a giardino delimitato da muro in cemento armato.

**Piano primo** ampio spazio privo di tramezzature, da destinare a due camere, bagno, disimpegno, scala interna che collega il sottotetto, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 60,00.

**Piano sottotetto** ampia soffitta senza nessuna tramezzatura con altezze variabili al grezzo da Mt. 1,45 a Mt. 2,75 e superficie lorda di circa Mq. 60,00.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponatura verticale in laterizio intonacata e tinteggiata solo esternamente e dotata solo di persiane in alluminio con doghe orientabili. Il tetto ha una struttura portante a padiglione con travi in cemento, interposto tavellone e sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi. Non sono presenti tramezzature interne, infissi, impianti di nessun genere e le altre rifiniture interne. La rampa di accesso al garage e al posto auto esterno, a comune con gli altri garage, è allo stato grezzo e di abbandono e deve essere rifinita e pavimentata.

**Dati catastali**

Quanto sopra descritto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana (AR):

- Foglio 24, P.IIa 89, Sub. 17, unità abitativa in corso di costruzione;



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 6, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza Mq. 13,00, Rendita Euro 57,74, posto auto esterno coperto;

- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 11, garage in corso di costruzione;

Il tutto integrato dai seguenti beni Comuni Non Censibili:

- Foglio 24 P.Illa 89, Sub. 1, rampa di accesso ai garage e ai posti auto esterni a comune con i Sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19- 20;

- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 2, vialetto pedonale di accesso alle singole unità abitative a comune con i Sub. 15-16-17-18-19-20.

**Confini**

Il fabbricato e il relativo resede di terreno confinano con altra proprietà della società fallita (Lotto 2 e 4), Via Bottai, terzi proprietari, parti comuni, salvo se altri.

**Stato d'occupazione**

l'immobile risulta attualmente libero da persone.

**Prezzo base euro 35.200,00** con offerte in aumento non inferiori ad euro **1.000,00**.

**LOTTO 4**

Porzione di immobile ubicata nel Comune di Foiano della Chiana (AR), tra Via della Repubblica e Via Bottai, ad oggi priva di n. civico e facente parte di un complesso plurifamiliare. Risulta costituita da unità abitativa con garage e relativi accessori, il tutto allo stato grezzo, che si articola su tre piani fuori terra ed un piano interrato come di seguito descritta:

**Piano interrato** ampio spazio da destinare a garage e cantina, con parziali tramezzature, con altezza utile al grezzo di Mt. 2.35 e superficie lorda di circa Mq. 90,00 di cui circa Mq. 55,00 per il garage e Mq. 35,00 per la cantina e scale interna che collega il piano terra, oltre a un posto auto coperto esterno al perimetro del fabbricato, i quali ricadono sotto il terrazzo di proprietà esclusiva del piano terra.

**Piano terra** completo di tramezzature al grezzo che individuano soggiorno, cucina, bagno, antibagno, scala interna che collega il piano primo oltre a terrazza esterna di circa Mq. 8,00, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 80,00, portico esterno posto su prospetto fronte della superficie di circa Mq. 10,00 realizzato con colonne in mattoni facciavista, struttura portante della copertura in legno e manto di copertura in tegole portoghesi, oltre a resede di proprietà esclusiva della superficie di circa Mq. 47,00 destinato a giardino delimitato da muro in cemento armato.

**Piano primo** completo di tramezzature al grezzo che individuano due camere, bagno, disimpegno, scala interna che collega il sottotetto, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 60,00.

**Piano sottotetto** ampia soffitta suddivisa in due locali, con altezze variabili al grezzo da Mt. 1,45 a Mt. 2,75 e superficie lorda di circa Mq. 60,00.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponatura verticale in laterizio intonacata e tinteggiata solo esternamente e dotata solo di persiane in alluminio con doghe orientabili. Il tetto ha una struttura portante a padiglione con travi in cemento, interposto tavellone e sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi. Non



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

sono presenti, infissi, impianti di nessun genere e le altre rifiniture interne. La rampa di accesso al garage e al posto auto esterno, a comune con gli altri garage, è allo stato grezzo e di abbandono e deve essere rifinita e pavimentata.

**Dati catastali**

Quanto sopra descritto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana (AR):

- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 18, unità abitativa in corso di costruzione;
- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 5, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza Mq. 13,00, Rendita Euro 57,74, posto auto esterno coperto;
- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 12, garage in corso di costruzione;

Il tutto integrato dai seguenti beni Comuni Non Censibili:

- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 1, rampa di accesso ai garage e ai posti auto esterni a comune con i Sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19- 20;
- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 2, vialetto pedonale di accesso alle singole unità abitative a comune con i Sub. 15-16-17-18-19-20.

**Confini**

Il fabbricato e il relativo resede di terreno confinano con altra proprietà della società fallita (Lotto 3 e 5), Via Bottaio, terzi proprietari, parti comuni, salvo se altri.

**Stato d'occupazione**

l'immobile risulta attualmente libero da persone.

**Prezzo base euro 36.800,00** con offerte in aumento non inferiori ad euro **1.000,00**.

**LOTTO 5**

Porzione di immobile ubicata nel Comune di Foiano della Chiana (AR), tra Via della Repubblica e Via Bottaio, ad oggi priva di n. civico e facente parte di un complesso plurifamiliare. Risulta costituita da unità abitativa con garage e relativi accessori, il tutto allo stato grezzo, che si articola su tre piani fuori terra ed un piano interrato come di seguito descritta:

**Piano interrato** ampio spazio da destinare a garage e cantina, senza alcuna tramezzatura, con altezza utile al grezzo di Mt. 2.35 e superficie lorda di circa Mq. 86,00 di cui circa Mq. 49,00 per il garage e Mq. 37,00 per la cantina e scale interna che collega il piano terra, oltre a un posto auto coperto esterno al perimetro del fabbricato, i quali ricadono sotto il terrazzo di proprietà esclusiva del piano terra.

**Piano terra** ampio spazio privo di tramezzature, da destinare a soggiorno, cucina, bagno, antibagno, scala interna che collega il piano primo oltre a terrazza esterna di circa Mq. 8,00, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 74,00, portico esterno posto su prospetto fronte della superficie di circa Mq. 10,00 realizzato con colonne in mattoni facciavista, struttura portante della copertura in legno, senza copertura, oltre a resede di proprietà esclusiva della superficie di circa Mq. 56,00 destinato a giardino delimitato da muro in cemento armato.



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

**Piano primo** ampio spazio privo di tramezzature, da destinare a due camere, bagno, disimpegno, scala interna che collega il sottotetto, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 55,00.

**Piano sottotetto** ampia soffitta senza nessuna tramezzatura con altezze variabili al grezzo da Mt. 1,45 a Mt. 2,75 e superficie lorda di circa Mq. 55,00.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponatura verticale in laterizio intonacata e tinteggiata solo esternamente e dotata solo di persiane in alluminio con doghe orientabili. Il tetto ha una struttura portante a padiglione con travi in cemento, interposto tavellone e sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi.

Non sono presenti porzioni di tramezzature, infissi, impianti di nessun genere e le altre rifiniture interne. La rampa di accesso al garage e al posto auto esterno, a comune con gli altri garage, è allo stato grezzo e di abbandono e deve essere rifinita e pavimentata.

**Dati catastali**

Quanto sopra descritto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana (AR):

- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 19, unità abitativa in corso di costruzione;
- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 4, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza Mq. 13,00, Rendita Euro 57,74, posto auto esterno coperto;
- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 13, garage in corso di costruzione;

Il tutto integrato dai seguenti beni Comuni Non Censibili:

- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 1, rampa di accesso ai garage e ai posti auto esterni a comune con i Sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19- 20;
- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 2, vialetto pedonale di accesso alle singole unità abitative a comune con i Sub. 15-16-17-18-19-20.

**Confini**

Il fabbricato e il relativo resede di terreno confinano con altra proprietà della società fallita (Lotto 4 e 6), Via Bottai, terzi proprietari, parti comuni, salvo se altri.

**Stato d'occupazione**

l'immobile risulta attualmente libero da persone.

**Prezzo base euro 32.800,00** con offerte in aumento non inferiori ad euro 1.000,00.

**LOTTO 6**

Porzione di immobile ubicata nel Comune di Foiano della Chiana (AR), tra Via della Repubblica e Via Bottai, ad oggi priva di n. civico e facente parte di un complesso plurifamiliare. Risulta costituita da unità abitativa con garage e relativi accessori, il tutto allo stato grezzo, che si articola su tre piani fuori terra ed un piano interrato come di seguito descritta:

**Piano interrato** ampio spazio da destinare a garage e cantina, con tramezzature al grezzo, con altezza utile al grezzo di Mt. 2.35 e superficie lorda di circa Mq. 111,00 di cui circa Mq. 86,00 per il garage e Mq. 25,00 per la cantina e scale interna che collega il piano terra, oltre a un posto auto coperto esterno al perimetro del fabbricato, i quali ricadono sotto il terrazzo di proprietà esclusiva del piano terra.





Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

**Piano Terra** completo di tramezzature al grezzo che individuano soggiorno, cucina, bagno, antibagno, scala interna che collega il piano primo oltre a terrazza esterna di circa Mq. 8,00, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 106,00, portico esterno posto su prospetto fronte della superficie di circa Mq. 10,00 realizzato con colonne in mattoni facciavista, struttura portante della copertura in legno, senza copertura, oltre a resede di proprietà esclusiva della superficie di circa Mq. 220,00 destinato a giardino delimitato da muro in cemento armato.

**Piano primo** completo di tramezzature al grezzo che individuano due camere, bagno, disimpegno, scala interna che collega il sottotetto, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 55,00.

**Piano Sottotetto** ampia soffitta con altezze variabili al grezzo da Mt. 1,45 a Mt. 2,75 e superficie lorda di circa Mq. 55,00.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponatura verticale in laterizio intonacata e tinteggiata solo esternamente e dotata solo di persiane in alluminio con doghe orientabili. Il tetto ha una struttura portante a padiglione con travi in cemento, interposto tavellone e sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi. Non sono presenti, infissi, impianti di nessun genere e le altre rifiniture interne. Esternamente restano da completare le colonne del portico e parte delle tamponature nella parte più bassa del fabbricato previste in mattoni faccia a vista. La rampa di accesso al garage e al posto auto esterno, a comune con gli altri garage, è allo stato grezzo e di abbandono e deve essere rifinita e pavimentata.

#### **Dati catastali**

Quanto sopra descritto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana (AR):

- Foglio 24, P.IIa 89, Sub. 20, unità abitativa in corso di costruzione;
- Foglio 24, P.IIa 89, Sub. 3, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza Mq. 11,00, Rendita Euro 48,86, posto auto esterno coperto;
- Foglio 24, P.IIa 89, Sub. 14, garage in corso di costruzione;

Il tutto integrato dai seguenti beni Comuni Non Censibili:

- Foglio 24 P.IIa 89, Sub. 1, rampa di accesso ai garage e ai posti auto esterni a comune con i Sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19- 20;
- Foglio 24, P.IIa 89, Sub. 2, Vialetto pedonale di accesso alle singole unità abitative a comune con i Sub. 15-16-17-18-19-20.

#### **Confini**

Il fabbricato e il relativo resede di terreno confinano con altra proprietà della società fallita (Lotto 5), Via Bottai, terzi proprietari, parti comuni, salvo se altri.

#### **Stato d'occupazione**

L'immobile risulta attualmente libero da persone.

**Prezzo base euro 40.800,00** con offerte in aumento non inferiori ad euro 1.000,00.



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

**Conformità urbanistica e catastale dei lotti 2,3,4,5 e 6, oggetto di vendita:**

Il Fabbricato di proprietà della società fallita, acquistato con rogito notarile Notaio Martini in data 18/02/2009, repertorio n. 143344, registrato ad Arezzo il 26/02/2009 al n. 1498, serie 1T, è stato realizzato in forza al Permesso di Costruire n. 66 del 27/11/2008 rilasciato dal Comune di Foiano della Chiana, in data 25/03/2009 con Prot. n. 3817 è stato volturato alla società Marzano Real Estate s.r.l.

L'immobile poi durante la validità del titolo autorizzativo è stato modificato con Variante in Corso di Opera approvata con Permesso di Costruire n. 36 del 14/12/2011 rilasciato dal Comune di Foiano della Chiana.

Successivamente è stata presentata richiesta di proroga al Comune di Foiano della Chiana in data 30/11/2011 con Prot. n. 19046, la quale è stata accettata e la scadenza del Permesso di Costruire n. 66/2008 viene prorogata al 29/11/2012.

La costruzione del fabbricato risulta al grezzo ad eccezione del lotto n. 1 (non oggetto di vendita) il quale risulta privo di attestato di abitabilità.

**LOTTO 8**

Villa in Marciano. Diritto di piena proprietà di una porzione di fabbricato destinato a villa padronale. Il fabbricato risulta vincolato in quanto di notevole pregio storico ed architettonico. La porzione di fabbricato si articola con tre piani fuori terra all'interno dei quali sono presenti due appartamenti con resede a comune con superficie complessiva tra il coperto e lo scoperto di Mq. 3.360,00 destinati in parte a giardino e in parte a piazzali e viabilità, che vengono di seguito descritti e suddivisi in lotti simili, ubicati in Comune di Marciano della Chiana



(AR), Via Signana n. 3. Nel resede antistante il fabbricato è presente una piscina a sfioro, allo stato grezzo, con dimensioni di mt. 6,00 x 12,00. La villa recentemente è stata oggetto di importanti interventi di ristrutturazione e restauro che risultano, per l'appartamento posto a piano secondo e sottotetto, ancora da completare.

L'organizzazione attuale della villa è nata in seguito alla suddivisione in due parti della villa originaria, che aveva un impianto quasi doppio di quello attuale, pertanto la porzione di villa in esame si trova attaccata da un lato ad altra proprietà.

La tipologia del fabbricato, rende l'immobile particolarmente adatto ad usi recettivi oltre che residenziali.

Pur essendo venduto in blocco, il complesso immobiliare è suddivisibile in due unità abitative oltre alla piscina a comune e locali accessori.

**Unità abitativa n° 1:** l'unità facente parte della villa padronale si articola in due piani (piano terra e primo piano). Il piano terra si presenta con ampio soggiorno, cucina-pranzo, wc, il tutto con una superficie lorda di circa Mq. 147,00, oltre garage con superficie lorda di circa Mq. 25,00 e vano scala che conduce al piano primo con una superficie lorda di circa Mq.



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

21,00, a comune con l'unità abitativa n° 2 ubicata a piano secondo e sottotetto. Il piano primo raggiungibile da antiche scale con scalini in pietra e dotate di parapetto in elementi sagomati e corrimano in legno, con una superficie lorda del vano scala di circa Mq. 14,00, giungendo in un ampio ingresso, studio, bagno, disimpegno, grande salone affrescato, due camere e un bagno, il tutto con superficie lorda di circa Mq. 191,00, oltre a terrazzo con superficie lorda di circa Mq. 28,00.

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con caldaia murale a condensazione e ubicata nel garage, con possibilità di controllare i consumi di ogni appartamento. Gli elementi radianti sono in ghisa. Il fabbricato risulta allacciato sia al pubblico acquedotto che al pozzo privato ubicato nella proprietà.

Gli impianti elettrici, tutti recentemente realizzati, sono di ottima qualità e con gestione domotica sia della parte elettrica che per l'impianto di riscaldamento.

Gli infissi di finestra sono in legno verniciato con interposto vetro termico, le porte interne sono in legno massello, mentre tutte le persiane esterne e alcune porte esterne sono in cattive condizioni e necessitano di essere restaurate.

Il fabbricato ha una buona esposizione e una bella vista panoramica verso le colline di Cortona e Castiglion Fiorentino e nel suo complesso si presenta in buono stato di uso e manutenzione.

#### **Dati catastali**

Catasto Fabbricati del comune di Marciano della Chiana (AR) Foglio 18 P.IIa 50 Sub. 5, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza Mq. 21,00, Rendita Euro 69,41; Foglio 18 P.IIa 50 Sub. 6, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza Vani 13,00, Rendita Euro 1141,37.

Il tutto integrato dai seguenti beni Comuni Non Censibili:

Foglio 18 P. IIa 50 Sub. 8 Ingresso e vano scala a comune ai Sub. 6-7;

Foglio 18 P. IIa 50 Sub. 9 Piscina a comune ai Sub. 6-7;

Foglio 18 P. IIa 50 Sub. 10 Resede a comune ai Sub. 6-7;

Aree Urbane:

Foglio 18 P.IIa 274, Sub. 2, Categoria F/1, Consistenza Mq. 185,00;

Foglio 18 P.IIa 275, Categoria F/1, Consistenza Mq. 155,00, (gravata per destinazione del buon padre di famiglia da diritto di passo pedonale, carrabile e attraversamento delle utenze, dalla strada comunale alla particella 48, in quanto inizialmente di proprietà unica).

Attestazione energetica: L'unità abitativa è di classe energetica "F" come da attestato.

**Unità abitativa n° 2:** trattasi di una unità abitativa, con garage, oltre resede e piscina a comune, che si articola su tre piani. Il piano terra è costituito da un locale di sgombero e servizio igienico ancora da rifinire, il tutto con superficie lorda di circa Mq. 34,00. Il piano secondo raggiungibile da antiche scale con scalini in pietra dotate di parapetto in elementi sagomati e corrimano in legno, con una superficie lorda del vano scala di circa Mq. 14,00, che conduce alla zona giorno con ampio ingresso, soggiorno, sala da pranzo, due disimpegni, tre camere e tre bagni il tutto con superficie lorda di circa Mq. 191,00. Il piano sottotetto raggiungibile da disimpegno posto a piano secondo con scale di accesso, attualmente non realizzate, il tutto con superficie lorda di circa Mq. 30,00.



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con caldaia murale a condensazione e ubicata nel garage, con possibilità di controllare i consumi di ogni appartamento. Gli elementi radianti sono in ghisa. Il fabbricato risulta allacciato sia al pubblico acquedotto che al pozzo privato ubicato nella proprietà.

Gli impianti elettrici, tutti recentemente realizzati, sono di ottima qualità e con gestione domotica sia della parte elettrica che per l'impianto di riscaldamento.

Il fabbricato ha una buona esposizione e una bella vista panoramica verso le colline di Cortona e Castiglion Fiorentino e nel suo complesso si presenta in buono stato di uso e manutenzione.

**Dati catastali**

Catasto Fabbricati del comune di Marciano della Chiana (AR) Foglio 18 P.IIa 50 Sub. 7, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza Vani 9,00, Rendita Euro 673,98.

Il tutto integrato dai seguenti beni Comuni Non Censibili:

Foglio 18 P. IIa 50 Sub. 8 Ingresso e vano scala a comune ai Sub. 6-7;

Foglio 18 P. IIa 50 Sub. 9 Piscina a comune ai Sub. 6-7;

Foglio 18 P. IIa 50 Sub. 10 Resede a comune ai Sub. 6-7;

Aree Urbane:

Foglio 18 P.IIa 274, Sub. 2, Categoria F/1, Consistenza Mq. 185,00;

Foglio 18 P.IIa 275, Categoria F/1, Consistenza Mq. 155,00, (gravata per destinazione del buon padre di famiglia da diritto di passo pedonale, carrabile e attraversamento delle utenze, dalla strada comunale alla particella 48, in quanto inizialmente di proprietà unica).

Attestazione energetica: L'unità abitativa è di classe energetica "F" come da attestato.

**Situazione urbanistico - edilizia**

L'immobile è stato acquistato dalla società fallita in data 18/02/2009, ma è stato realizzato anteriormente al 1967 e successivamente è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi: D.I.A. per il restauro e ristrutturazione del fabbricato presentata ai sensi e con le procedure della Legge Regionale n° 01/2005 al comune di Marciano della Chiana in data 21.04.2008 Protocollo 3036; D.I.A. per la costruzione di una piscina e sistemazioni esterne presentata ai sensi e con le procedure della Legge Regionale n° 01/2005 al comune di Marciano della Chiana in data 27.05.2009 Protocollo 4425; Attestazione di Conformità n° 7/2012 del 13.07.2012 rilasciata ai sensi e con le procedure della Legge Regionale n° 01/2005 Art. 140 per abusi commessi sul fabbricato principale.

Da un raffronto svolto tra la situazione attuale dell'immobile e quanto autorizzato dal Comune di Marciano della Chiana sono presenti i seguenti abusi edilizi sanabili:

- a piano terra i locali accessori (cantina e magazzini) sono passati a locali abitabili (soggiorno e cucina) e dovranno essere condonati ai sensi e con le procedure della Legge Regionale 68/2014. Si prevede una spesa complessiva tra spese tecniche e oneri comunali di circa Euro 12.500,00 (eurododicimilacinquecento/00);

- difformità per una diversa profondità della piscina e la realizzazione di un altro tipo di sfioro che possono essere facilmente sanate ai sensi e con le procedure della Legge Regionale 68/2014. Si prevede una spesa complessiva tra spese tecniche e oneri comunali di circa Euro 2.000,00 (euroduemila/00).



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

Per il fabbricato ed i relativi resedi oggetto della presente risultano vincolati dal vigente Regolamento Urbanistico con la scheda 145 "Disciplina del Patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano" come edificio di notevole pregio storico ed architettonico già censito dalla Provincia di Arezzo come edificio meritevole di tutela e conservazione.

Gli appartamenti, i locali accessori e la piscina, in parte ultimati ed in parte al grezzo risultano privi di attestati di abitabilità.

Il tutto come specificatamente evidenziato nella perizia di stima in atti allegata ed alla quale ci si riporta per la puntuale descrizione del cespite in vendita.

**Stato di occupazione:**

l'unità abitativa n° 1 risulta attualmente locata dalla curatela con obbligo inderogabile per il conduttore di liberare l'immobile entro sessanta giorni dall'aggiudicazione provvisoria dell'immobile; l'unità immobiliare n° 2 risulta occupata senza titolo opponibile alla procedura.

**Prezzo base euro 153.000,00 con offerte in aumento non inferiori ad euro 5.000,00.**

**Modalità di vendita per palazzina singola (lotto 3 e 4 - lotto 5 e 6) ad esclusione del lotto n. 2 e del lotto n. 8 alla cui vendita si procede sempre singolarmente. Tale opzione prevale sulla vendita per singole unità in presenza di offerte per il lotto 3 e 4 - 5 e 6;**

**LOTTO 3 e 4**

Porzione di immobile ubicata nel Comune di Foiano della Chiana (AR), tra Via della Repubblica e Via Bottai, ad oggi priva di n. civico e facente parte di un complesso plurifamiliare. Risulta costituita da unità abitativa con garage e relativi accessori, il tutto allo stato grezzo, che si articola su tre piani fuori terra ed un piano interrato come di seguito descritta:

**Piano interrato** ampio spazio da destinare a garage e cantina, senza alcuna tramezzatura, con altezza utile al grezzo di Mt. 2.35 e superficie lorda di circa Mq. 93,00 di cui circa Mq. 57,00 per il garage e Mq. 36,00 per la cantina e scale interna che collega il piano terra, oltre a un posto auto coperto esterno al perimetro del fabbricato, i quali ricadono sotto il terrazzo di proprietà esclusiva del piano terra.

**Piano terra** ampio spazio privo di tramezzature, da destinare a soggiorno, cucina, bagno, antibagno, scala interna che collega il piano primo oltre a terrazza esterna di circa Mq. 8,00, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 80,00, portico esterno posto su prospetto fronte della superficie di circa Mq. 10,00 realizzato con colonne in mattoni facciavista, struttura portante della copertura in legno e manto di copertura in tegole portoghesi, oltre a resede di proprietà esclusiva della superficie di circa Mq. 46,00 destinato a giardino delimitato da muro in cemento armato.

**Piano primo** ampio spazio privo di tramezzature, da destinare a due camere, bagno, disimpegno, scala interna che collega il sottotetto, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 60,00.



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

**Piano sottotetto** ampia soffitta senza nessuna tramezzatura con altezze variabili al grezzo da Mt. 1,45 a Mt. 2,75 e superficie lorda di circa Mq. 60,00.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponatura verticale in laterizio intonacata e tinteggiata solo esternamente e dotata solo di persiane in alluminio con doghe orientabili. Il tetto ha una struttura portante a padiglione con travi in cemento, interposto tavellone e sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi. Non sono presenti tramezzature interne, infissi, impianti di nessun genere e le altre rifiniture interne. La rampa di accesso al garage e al posto auto esterno, a comune con gli altri garage, è allo stato grezzo e di abbandono e deve essere rifinita e pavimentata.

**Dati catastali**

Quanto sopra descritto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana (AR):

- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 17, unità abitativa in corso di costruzione;
- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 6, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza Mq. 13,00, Rendita Euro 57,74, posto auto esterno coperto;
- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 11, garage in corso di costruzione;

Il tutto integrato dai seguenti beni Comuni Non Censibili:

- Foglio 24 P.Illa 89, Sub. 1, rampa di accesso ai garage e ai posti auto esterni a comune con i Sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19- 20;
- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 2, vialetto pedonale di accesso alle singole unità abitative a comune con i Sub. 15-16-17-18-19-20.

**Confini**

Il fabbricato e il relativo resede di terreno confinano con altra proprietà della società fallita (Lotto 2 e 4), Via Bottai, terzi proprietari, parti comuni, salvo se altri.

**Stato d'occupazione**

L'immobile risulta attualmente libero da persone.

---

Porzione di immobile ubicata nel Comune di Foiano della Chiana (AR), tra Via della Repubblica e Via Bottai, ad oggi priva di n. civico e facente parte di un complesso plurifamiliare. Risulta costituita da unità abitativa con garage e relativi accessori, il tutto allo stato grezzo, che si articola su tre piani fuori terra ed un piano interrato come di seguito descritta:

**Piano interrato** ampio spazio da destinare a garage e cantina, con parziali tramezzature, con altezza utile al grezzo di Mt. 2.35 e superficie lorda di circa Mq. 90,00 di cui circa Mq. 55,00 per il garage e Mq. 35,00 per la cantina e scale interna che collega il piano terra, oltre a un posto auto coperto esterno al perimetro del fabbricato, i quali ricadono sotto il terrazzo di proprietà esclusiva del piano terra.

**Piano terra** completo di tramezzature al grezzo che individuano soggiorno, cucina, bagno, antibagno, scala interna che collega il piano primo oltre a terrazza esterna di circa Mq. 8,00, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 80,00, portico esterno posto su prospetto fronte della superficie di circa Mq. 10,00 realizzato con colonne



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

in mattoni facciavista, struttura portante della copertura in legno e manto di copertura in tegole portoghesi, oltre a resede di proprietà esclusiva della superficie di circa Mq. 47,00 destinato a giardino delimitato da muro in cemento armato.

**Piano primo** completo di tramezzature al grezzo che individuano due camere, bagno, disimpegno, scala interna che collega il sottotetto, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 60,00.

**Piano sottotetto** ampia soffitta suddivisa in due locali, con altezze variabili al grezzo da Mt. 1,45 a Mt. 2,75 e superficie lorda di circa Mq. 60,00.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponatura verticale in laterizio intonacata e tinteggiata solo esternamente e dotata solo di persiane in alluminio con doghe orientabili. Il tetto ha una struttura portante a padiglione con travi in cemento, interposto tavellone e sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi. Non sono presenti, infissi, impianti di nessun genere e le altre rifiniture interne. La rampa di accesso al garage e al posto auto esterno, a comune con gli altri garage, è allo stato grezzo e di abbandono e deve essere rifinita e pavimentata.

#### Dati catastali

Quanto sopra descritto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana (AR):

- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 18, unità abitativa in corso di costruzione;
- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 5, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza Mq. 13,00, Rendita Euro 57,74, posto auto esterno coperto;
- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 12, garage in corso di costruzione;

Il tutto integrato dai seguenti beni Comuni Non Censibili:

- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 1, rampa di accesso ai garage e ai posti auto esterni a comune con i Sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19- 20;
- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 2, vialetto pedonale di accesso alle singole unità abitative a comune con i Sub. 15-16-17-18-19-20.

#### Confini

Il fabbricato e il relativo resede di terreno confinano con altra proprietà della società fallita (Lotto 3 e 5), Via Bottai, terzi proprietari, parti comuni, salvo se altri.

#### Stato d'occupazione

l'immobile risulta attualmente libero da persone.

**Prezzo base euro 67.500,00** con offerte in aumento non inferiori ad euro **2.000,00**.

### LOTTO 5 e 6

Porzione di immobile ubicata nel Comune di Foiano della Chiana (AR), tra Via della Repubblica e Via Bottai, ad oggi priva di n. civico e facente parte di un complesso plurifamiliare. Risulta costituita da unità abitativa con garage e relativi accessori, il tutto allo stato grezzo, che si articola su tre piani fuori terra ed un piano interrato come di seguito descritta:

**Piano interrato** ampio spazio da destinare a garage e cantina, senza alcuna tramezzatura, con altezza utile al grezzo di Mt. 2.35 e superficie lorda di circa Mq. 86,00 di cui circa Mq.



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

49,00 per il garage e Mq. 37,00 per la cantina e scale interna che collega il piano terra, oltre a un posto auto coperto esterno al perimetro del fabbricato, i quali ricadono sotto il terrazzo di proprietà esclusiva del piano terra.

**Piano terra** ampio spazio privo di tramezzature, da destinare a soggiorno, cucina, bagno, antibagno, scala interna che collega il piano primo oltre a terrazza esterna di circa Mq. 8,00, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 74,00, portico esterno posto su prospetto fronte della superficie di circa Mq. 10,00 realizzato con colonne in mattoni facciavista, struttura portante della copertura in legno, senza copertura, oltre a resede di proprietà esclusiva della superficie di circa Mq. 56,00 destinato a giardino delimitato da muro in cemento armato.

**Piano primo** ampio spazio privo di tramezzature, da destinare a due camere, bagno, disimpegno, scala interna che collega il sottotetto, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 55,00.

**Piano sottotetto** ampia soffitta senza nessuna tramezzatura con altezze variabili al grezzo da Mt. 1,45 a Mt. 2,75 e superficie lorda di circa Mq. 55,00.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponatura verticale in laterizio intonacata e tinteggiata solo esternamente e dotata solo di persiane in alluminio con doghe orientabili. Il tetto ha una struttura portante a padiglione con travi in cemento, interposto tavellone e sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi.

Non sono presenti porzioni di tramezzature, infissi, impianti di nessun genere e le altre rifiniture interne. La rampa di accesso al garage e al posto auto esterno, a comune con gli altri garage, è allo stato grezzo e di abbandono e deve essere rifinita e pavimentata.

#### **Dati catastali**

Quanto sopra descritto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana (AR):

- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 19, unità abitativa in corso di costruzione;
- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 4, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza Mq. 13,00, Rendita Euro 57,74, posto auto esterno coperto;
- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 13, garage in corso di costruzione;

Il tutto integrato dai seguenti beni Comuni Non Censibili:

- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 1, rampa di accesso ai garage e ai posti auto esterni a comune con i Sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19- 20;
- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 2, vialetto pedonale di accesso alle singole unità abitative a comune con i Sub. 15-16-17-18-19-20.

#### **Confini**

Il fabbricato e il relativo resede di terreno confinano con altra proprietà della società fallita (Lotto 4 e 6), Via Bottai, terzi proprietari, parti comuni, salvo se altri.

#### **Stato d'occupazione**

L'immobile risulta attualmente libero da persone.

\_\_\_\_\_





Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

Porzione di immobile ubicata nel Comune di Foiano della Chiana (AR), tra Via della Repubblica e Via Bottai, ad oggi priva di n. civico e facente parte di un complesso plurifamiliare. Risulta costituita da unità abitativa con garage e relativi accessori, il tutto allo stato grezzo, che si articola su tre piani fuori terra ed un piano interrato come di seguito descritta:

**Piano interrato** ampio spazio da destinare a garage e cantina, con tramezzature al grezzo, con altezza utile al grezzo di Mt. 2.35 e superficie lorda di circa Mq. 111,00 di cui circa Mq. 86,00 per il garage e Mq. 25,00 per la cantina e scale interna che collega il piano terra, oltre a un posto auto coperto esterno al perimetro del fabbricato, i quali ricadono sotto il terrazzo di proprietà esclusiva del piano terra.

**Piano Terra** completo di tramezzature al grezzo che individuano soggiorno, cucina, bagno, antibagno, scala interna che collega il piano primo oltre a terrazza esterna di circa Mq. 8,00, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 106,00, portico esterno posto su prospetto fronte della superficie di circa Mq. 10,00 realizzato con colonne in mattoni facciavista, struttura portante della copertura in legno, senza copertura, oltre a resede di proprietà esclusiva della superficie di circa Mq. 220,00 destinato a giardino delimitato da muro in cemento armato.

**Piano primo** completo di tramezzature al grezzo che individuano due camere, bagno, disimpegno, scala interna che collega il sottotetto, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 55,00.

**Piano Sottotetto** ampia soffitta con altezze variabili al grezzo da Mt. 1,45 a Mt. 2,75 e superficie lorda di circa Mq. 55,00.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponatura verticale in laterizio intonacata e tinteggiata solo esternamente e dotata solo di persiane in alluminio con doghe orientabili. Il tetto ha una struttura portante a padiglione con travi in cemento, interposto tavellone e sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi. Non sono presenti, infissi, impianti di nessun genere e le altre rifiniture interne. Esternamente restano da completare le colonne del portico e parte delle tamponature nella parte più bassa del fabbricato previste in mattoni faccia a vista. La rampa di accesso al garage e al posto auto esterno, a comune con gli altri garage, è allo stato grezzo e di abbandono e deve essere rifinita e pavimentata.

#### **Dati catastali**

Quanto sopra descritto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana (AR):

- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 20, unità abitativa in corso di costruzione;
- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 3, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza Mq. 11,00, Rendita Euro 48,86, posto auto esterno coperto;
- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 14, garage in corso di costruzione;

Il tutto integrato dai seguenti beni Comuni Non Censibili:

- Foglio 24 P.Illa 89, Sub. 1, rampa di accesso ai garage e ai posti auto esterni a comune con i Sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19- 20;



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 2, Vialetto pedonale di accesso alle singole unità abitative a comune con i Sub. 15-16-17-18-19-20.

**Confini**

Il fabbricato e il relativo resede di terreno confinano con altra proprietà della società fallita (Lotto 5), Via Bottai, terzi proprietari, parti comuni, salvo se altri.

**Stato d'occupazione**

L'immobile risulta attualmente libero da persone.

**Prezzo base euro 69.000,00 con offerte in aumento non inferiori ad euro 2.000,00.**

**Conformità urbanistica e catastale dei lotti 2,3,4,5 e 6, oggetto di vendita:**

Il Fabbricato di proprietà della società fallita, acquistato con rogito notarile Notaio Martini in data 18/02/2009, repertorio n. 143344, registrato ad Arezzo il 26/02/2009 al n. 1498, serie 1T, è stato realizzato in forza al Permesso di Costruire n. 66 del 27/11/2008 rilasciato dal Comune di Foiano della Chiana, in data 25/03/2009 con Prot. n. 3817 è stato volturato alla società Marzano Real Estate s.r.l.

L'immobile poi durante la validità del titolo autorizzativo è stato modificato con Variante in Corso di Opera approvata con Permesso di Costruire n. 36 del 14/12/2011 rilasciato dal Comune di Foiano della Chiana.

Successivamente è stata presentata richiesta di proroga al Comune di Foiano della Chiana in data 30/11/2011 con Prot. n. 19046, la quale è stata accettata e la scadenza del Permesso di Costruire n. 66/2008 viene prorogata al 29/11/2012.

La costruzione del fabbricato risulta al grezzo ad eccezione del lotto n. 1 (non oggetto di vendita) il quale risulta privo di attestato di abitabilità.

**Modalità di vendita per singola lottizzazione (lotto unico composto dai lotti 2-3-4-5-6) ad esclusione del lotto n. 8 alla cui vendita si procede sempre singolarmente. Tale opzione prevale sulla vendita per singole unità (lotto 8 escluso) o per palazzina singola.**

**LOTTO UNICO**

Porzione di immobile ubicata nel Comune di Foiano della Chiana (AR), tra Via della Repubblica e Via Bottai, ad oggi priva di n. civico e facente parte di un complesso plurifamiliare. Risulta costituita da unità abitativa con garage e relativi accessori, il tutto allo stato grezzo, che si articola su tre piani fuori terra ed un piano interrato come di seguito descritta:

**Piano interrato** ampio spazio da destinare a garage e cantina, senza alcuna tramezzatura, con altezza utile al grezzo di Mt. 2.35 e superficie lorda di circa mq. 88,00 di cui circa Mq. 57,00 per il garage e Mq. 31,00 per la cantina e scale interna che collega il piano terra, oltre a un posto auto coperto esterno al perimetro del fabbricato, i quali ricadono sotto il terrazzo di proprietà esclusiva del piano terra.

**Piano terra** ampio spazio privo di tramezzature, da destinare a soggiorno, cucina, bagno, antibagno, scala interna che collega il piano primo oltre a terrazza esterna di circa Mq. 8,00, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 74,00, portico



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

esterno posto su prospetto fronte della superficie di circa Mq. 10,00 realizzato con colonne in mattoni faccia-vista, struttura portante della copertura in legno e manto di copertura in tegole portoghesi, oltre a resede di proprietà esclusiva della superficie di circa Mq. 46,00 destinato a giardino delimitato da muro in cemento armato.

**Piano primo** ampio spazio privo di tramezzature, da destinare a due camere, bagno, disimpegno, scala interna che collega il sottotetto, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 55,00.

**Piano sottotetto** ampia soffitta senza nessuna tramezzatura con altezze variabili al grezzo da Mt. 1,45 a Mt. 2,75 e superficie lorda di circa Mq. 55,00.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponatura verticale in laterizio intonacata e tinteggiata solo esternamente e dotata solo di persiane in alluminio con doghe orientabili. Il tetto ha una struttura portante a padiglione con travi in cemento, interposto tavellone e sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi. Non sono presenti tramezzature interne, infissi, impianti di nessun genere e le altre rifiniture interne. La rampa di accesso al garage e al posto auto esterno, a comune con gli altri garage, è allo stato grezzo e di abbandono e deve essere rifinita e pavimentata.

**Dati catastali**

Quanto sopra descritto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana (AR):

- Foglio 24, P.lla 89, Sub. 16, unità abitativa in corso di costruzione;
- Foglio 24, P.lla 89, Sub. 7, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza Mq. 13,00, Rendita Euro 57,74, posto auto esterno coperto;
- Foglio 24, P.lla 89, Sub. 10, garage in corso di costruzione;

Il tutto integrato dai seguenti beni Comuni Non Censibili:

- Foglio 24, P. lla 89, Sub. 1, rampa di accesso ai garage e ai posti auto esterni a comune con i Sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19- 20;
- Foglio 24, P. lla 89, Sub. 2, vialetto pedonale di accesso alle singole unità abitative a comune con i Sub. 15-16-17-18-19-20.

**Confini**

Il fabbricato e il relativo resede di terreno confinano con altra proprietà della società fallita (Lotto 1 e 3), Via Bottai, terzi proprietari, parti comuni, salvo se altri.

**Stato d'occupazione**

L'immobile risulta attualmente libero da persone.

Porzione di immobile ubicata nel Comune di Foiano della Chiana (AR), tra Via della Repubblica e Via Bottai, ad oggi priva di n. civico e facente parte di un complesso plurifamiliare. Risulta costituita da unità abitativa con garage e relativi accessori, il tutto allo stato grezzo, che si articola su tre piani fuori terra ed un piano interrato come di seguito descritta:

**Piano interrato** ampio spazio da destinare a garage e cantina, senza alcuna tramezzatura, con altezza utile al grezzo di Mt. 2.35 e superficie lorda di circa Mq. 93,00 di cui circa Mq. 57,00 per il garage e Mq. 36,00 per la cantina e scale interna che collega il piano terra, oltre a un posto auto coperto esterno al perimetro del fabbricato, i quali ricadono sotto il terrazzo di proprietà esclusiva del piano terra.



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

**Piano terra** ampio spazio privo di tramezzature, da destinare a soggiorno, cucina, bagno, antibagno, scala interna che collega il piano primo oltre a terrazza esterna di circa Mq. 8,00, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 80,00, portico esterno posto su prospetto fronte della superficie di circa Mq. 10,00 realizzato con colonne in mattoni facciavista, struttura portante della copertura in legno e manto di copertura in tegole portoghesi, oltre a resede di proprietà esclusiva della superficie di circa Mq. 46,00 destinato a giardino delimitato da muro in cemento armato.

**Piano primo** ampio spazio privo di tramezzature, da destinare a due camere, bagno, disimpegno, scala interna che collega il sottotetto, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 60,00.

**Piano sottotetto** ampia soffitta senza nessuna tramezzatura con altezze variabili al grezzo da Mt. 1,45 a Mt. 2,75 e superficie lorda di circa Mq. 60,00.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponatura verticale in laterizio intonacata e tinteggiata solo esternamente e dotata solo di persiane in alluminio con doghe orientabili. Il tetto ha una struttura portante a padiglione con travi in cemento, interposto tavellone e sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi. Non sono presenti tramezzature interne, infissi, impianti di nessun genere e le altre rifiniture interne. La rampa di accesso al garage e al posto auto esterno, a comune con gli altri garage, è allo stato grezzo e di abbandono e deve essere rifinita e pavimentata.

#### **Dati catastali**

Quanto sopra descritto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana (AR):

- Foglio 24, P.IIa 89, Sub. 17, unità abitativa in corso di costruzione;
- Foglio 24, P.IIa 89, Sub. 6, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza Mq. 13,00, Rendita Euro 57,74, posto auto esterno coperto;
- Foglio 24, P.IIa 89, Sub. 11, garage in corso di costruzione;

Il tutto integrato dai seguenti beni Comuni Non Censibili:

- Foglio 24 P.IIa 89, Sub. 1, rampa di accesso ai garage e ai posti auto esterni a comune con i Sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19- 20;
- Foglio 24, P.IIa 89, Sub. 2, vialetto pedonale di accesso alle singole unità abitative a comune con i Sub. 15-16-17-18-19-20.

#### **Confini**

Il fabbricato e il relativo resede di terreno confinano con altra proprietà della società fallita (Lotto 2 e 4), Via Bottai, terzi proprietari, parti comuni, salvo se altri.

#### **Stato d'occupazione**

L'immobile risulta attualmente libero da persone.

Porzione di immobile ubicata nel Comune di Foiano della Chiana (AR), tra Via della Repubblica e Via Bottai, ad oggi priva di n. civico e facente parte di un complesso plurifamiliare. Risulta costituita da unità abitativa con garage e relativi accessori, il tutto allo stato grezzo, che si articola su tre piani fuori terra ed un piano interrato come di seguito descritta:



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

**Piano interrato** ampio spazio da destinare a garage e cantina, con parziali tramezzature, con altezza utile al grezzo di Mt. 2.35 e superficie lorda di circa Mq. 90,00 di cui circa Mq. 55,00 per il garage e Mq. 35,00 per la cantina e scale interna che collega il piano terra, oltre a un posto auto coperto esterno al perimetro del fabbricato, i quali ricadono sotto il terrazzo di proprietà esclusiva del piano terra.

**Piano terra** completo di tramezzature al grezzo che individuano soggiorno, cucina, bagno, antibagno, scala interna che collega il piano primo oltre a terrazza esterna di circa Mq. 8,00, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 80,00, portico esterno posto su prospetto fronte della superficie di circa Mq. 10,00 realizzato con colonne in mattoni facciavista, struttura portante della copertura in legno e manto di copertura in tegole portoghesi, oltre a resede di proprietà esclusiva della superficie di circa Mq. 47,00 destinato a giardino delimitato da muro in cemento armato.

**Piano primo** completo di tramezzature al grezzo che individuano due camere, bagno, disimpegno, scala interna che collega il sottotetto, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 60,00.

**Piano sottotetto** ampia soffitta suddivisa in due locali, con altezze variabili al grezzo da Mt. 1,45 a Mt. 2,75 e superficie lorda di circa Mq. 60,00.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponatura verticale in laterizio intonacata e tinteggiata solo esternamente e dotata solo di persiane in alluminio con doghe orientabili. Il tetto ha una struttura portante a padiglione con travi in cemento, interposto tavellone e sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi. Non sono presenti, infissi, impianti di nessun genere e le altre rifiniture interne. La rampa di accesso al garage e al posto auto esterno, a comune con gli altri garage, è allo stato grezzo e di abbandono e deve essere rifinita e pavimentata.

#### **Dati catastali**

Quanto sopra descritto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana (AR):

- Foglio 24, P.IIa 89, Sub. 18, unità abitativa in corso di costruzione;
- Foglio 24, P.IIa 89, Sub. 5, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza Mq. 13,00, Rendita Euro 57,74, posto auto esterno coperto;
- Foglio 24, P.IIa 89, Sub. 12, garage in corso di costruzione;

Il tutto integrato dai seguenti beni Comuni Non Censibili:

- Foglio 24, P.IIa 89, Sub. 1, rampa di accesso ai garage e ai posti auto esterni a comune con i Sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19- 20;
- Foglio 24, P.IIa 89, Sub. 2, vialetto pedonale di accesso alle singole unità abitative a comune con i Sub. 15-16-17-18-19-20.

#### **Confini**

Il fabbricato e il relativo resede di terreno confinano con altra proprietà della società fallita (Lotto 3 e 5), Via Bottaio, terzi proprietari, parti comuni, salvo se altri.

#### **Stato d'occupazione**

l'immobile risulta attualmente libero da persone.



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

Porzione di immobile ubicata nel Comune di Foiano della Chiana (AR), tra Via della Repubblica e Via Bottaio, ad oggi priva di n. civico e facente parte di un complesso plurifamiliare. Risulta costituita da unità abitativa con garage e relativi accessori, il tutto allo stato grezzo, che si articola su tre piani fuori terra ed un piano interrato come di seguito descritta:

**Piano interrato** ampio spazio da destinare a garage e cantina, senza alcuna tramezzatura, con altezza utile al grezzo di Mt. 2.35 e superficie lorda di circa Mq. 86,00 di cui circa Mq. 49,00 per il garage e Mq. 37,00 per la cantina e scale interna che collega il piano terra, oltre a un posto auto coperto esterno al perimetro del fabbricato, i quali ricadono sotto il terrazzo di proprietà esclusiva del piano terra.

**Piano terra** ampio spazio privo di tramezzature, da destinare a soggiorno, cucina, bagno, antibagno, scala interna che collega il piano primo oltre a terrazza esterna di circa Mq. 8,00, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 74,00, portico esterno posto su prospetto fronte della superficie di circa Mq. 10,00 realizzato con colonne in mattoni facciavista, struttura portante della copertura in legno, senza copertura, oltre a resede di proprietà esclusiva della superficie di circa Mq. 56,00 destinato a giardino delimitato da muro in cemento armato.

**Piano primo** ampio spazio privo di tramezzature, da destinare a due camere, bagno, disimpegno, scala interna che collega il sottotetto, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 55,00.

**Piano sottotetto** ampia soffitta senza nessuna tramezzatura con altezze variabili al grezzo da Mt. 1,45 a Mt. 2,75 e superficie lorda di circa Mq. 55,00.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponatura verticale in laterizio intonacata e tinteggiata solo esternamente e dotata solo di persiane in alluminio con doghe orientabili. Il tetto ha una struttura portante a padiglione con travi in cemento, interposto tavellone e sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi.

Non sono presenti porzioni di tramezzature, infissi, impianti di nessun genere e le altre rifiniture interne. La rampa di accesso al garage e al posto auto esterno, a comune con gli altri garage, è allo stato grezzo e di abbandono e deve essere rifinita e pavimentata.

**Dati catastali**

Quanto sopra descritto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana (AR):

- Foglio 24, P.IIa 89, Sub. 19, unità abitativa in corso di costruzione;
- Foglio 24, P.IIa 89, Sub. 4, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza Mq. 13,00, Rendita Euro 57,74, posto auto esterno coperto;
- Foglio 24, P.IIa 89, Sub. 13, garage in corso di costruzione;

Il tutto integrato dai seguenti beni Comuni Non Censibili:

- Foglio 24, P.IIa 89, Sub. 1, rampa di accesso ai garage e ai posti auto esterni a comune con i Sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19- 20;
- Foglio 24, P.IIa 89, Sub. 2, vialetto pedonale di accesso alle singole unità abitative a comune con i Sub. 15-16-17-18-19-20.



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

**Confini**

Il fabbricato e il relativo resede di terreno confinano con altra proprietà della società fallita (Lotto 4 e 6), Via Bottai, terzi proprietari, parti comuni, salvo se altri.

**Stato d'occupazione**

l'immobile risulta attualmente libero da persone.

---

Porzione di immobile ubicata nel Comune di Foiano della Chiana (AR), tra Via della Repubblica e Via Bottai, ad oggi priva di n. civico e facente parte di un complesso plurifamiliare. Risulta costituita da unità abitativa con garage e relativi accessori, il tutto allo stato grezzo, che si articola su tre piani fuori terra ed un piano interrato come di seguito descritta:

**Piano interrato** ampio spazio da destinare a garage e cantina, con tramezzature al grezzo, con altezza utile al grezzo di Mt. 2.35 e superficie lorda di circa Mq. 111,00 di cui circa Mq. 86,00 per il garage e Mq. 25,00 per la cantina e scale interna che collega il piano terra, oltre a un posto auto coperto esterno al perimetro del fabbricato, i quali ricadono sotto il terrazzo di proprietà esclusiva del piano terra.

**Piano Terra** completo di tramezzature al grezzo che individuano soggiorno, cucina, bagno, antibagno, scala interna che collega il piano primo oltre a terrazza esterna di circa Mq. 8,00, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 106,00, portico esterno posto su prospetto fronte della superficie di circa Mq. 10,00 realizzato con colonne in mattoni facciavista, struttura portante della copertura in legno, senza copertura, oltre a resede di proprietà esclusiva della superficie di circa Mq. 220,00 destinato a giardino delimitato da muro in cemento armato.

**Piano primo** completo di tramezzature al grezzo che individuano due camere, bagno, disimpegno, scala interna che collega il sottotetto, il tutto con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 55,00.

**Piano Sottotetto** ampia soffitta con altezze variabili al grezzo da Mt. 1,45 a Mt. 2,75 e superficie lorda di circa Mq. 55,00.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponatura verticale in laterizio intonacata e tinteggiata solo esternamente e dotata solo di persiane in alluminio con doghe orientabili. Il tetto ha una struttura portante a padiglione con travi in cemento, interposto tavellone e sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi. Non sono presenti, infissi, impianti di nessun genere e le altre rifiniture interne. Esternamente restano da completare le colonne del portico e parte delle tamponature nella parte più bassa del fabbricato previste in mattoni faccia a vista. La rampa di accesso al garage e al posto auto esterno, a comune con gli altri garage, è allo stato grezzo e di abbandono e deve essere rifinita e pavimentata.

**Dati catastali**

Quanto sopra descritto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana (AR):

- Foglio 24, P.IIa 89, Sub. 20, unità abitativa in corso di costruzione;



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

- Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 3, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza Mq. 11,00, Rendita Euro 48,86, posto auto esterno coperto;
  - Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 14, garage in corso di costruzione;
- Il tutto integrato dai seguenti beni Comuni Non Censibili:
- Foglio 24 P.Illa 89, Sub. 1, rampa di accesso ai garage e ai posti auto esterni a comune con i Sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19- 20;
  - Foglio 24, P.Illa 89, Sub. 2, Vialetto pedonale di accesso alle singole unità abitative a comune con i Sub. 15-16-17-18-19-20.

**Confini**

Il fabbricato e il relativo resede di terreno confinano con altra proprietà della società fallita (Lotto 5), Via Bottaio, terzi proprietari, parti comuni, salvo se altri.

**Stato d'occupazione**

l'immobile risulta attualmente libero da persone.

**Prezzo base euro 156.100,00** con offerte in aumento non inferiori ad euro **2.000,00**.

**Conformità urbanistica e catastale dei lotti 2,3,4,5 e 6, oggetto di vendita:**

Il Fabbricato di proprietà della società fallita, acquistato con rogito notarile Notaio Martini in data 18/02/2009, repertorio n. 143344, registrato ad Arezzo il 26/02/2009 al n. 1498, serie 1T, è stato realizzato in forza al Permesso di Costruire n. 66 del 27/11/2008 rilasciato dal Comune di Foiano della Chiana, in data 25/03/2009 con Prot. n. 3817 è stato volturato alla società Marzano Real Estate s.r.l.

L'immobile poi durante la validità del titolo autorizzativo è stato modificato con Variante in Corso di Opera approvata con Permesso di Costruire n. 36 del 14/12/2011 rilasciato dal Comune di Foiano della Chiana.

Successivamente è stata presentata richiesta di proroga al Comune di Foiano della Chiana in data 30/11/2011 con Prot. n. 19046, la quale è stata accettata e la scadenza del Permesso di Costruire n. 66/2008 viene prorogata al 29/11/2012.

La costruzione del fabbricato risulta al grezzo ad eccezione del lotto n. 1 (non oggetto di vendita) il quale risulta privo di attestato di abitabilità.

**D E T E R M I N A**

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

**1 - Contenuto dell'offerta ed allegati**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per i lotti, come meglio sopra individuati, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

L'offerta, distinta per ciascun lotto come sopra indicato, dovrà essere presentata **esclusivamente** mediante l'utilizzo e la **integrale compilazione** del **modello di**





Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

**presentazione dell'offerta** scaricabile dal sito [www.itasset.it](http://www.itasset.it). Il predetto **modello di presentazione dell'offerta** evidenzia che dovranno ad esso essere allegati documenti indispensabili ai fini della validità dell'offerta.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui *infra*.

La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al curatore fallimentare dottor Giovanni Batacchi, presso il proprio studio in Arezzo (AR), 52100, Via Monte Falco n. 37, non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

## **2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta**

Il deposito dell'offerta dovrà essere formalizzato mediante l'utilizzo dell'apposito **modello di presentazione delle offerte** (scaricabile on-line) corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 e di tutti gli allegati (firmati e sottoscritti).

Il deposito potrà avvenire sia a mezzo raccomandata che *brevi manu*, presso la sede ITAsset di Arezzo (AR), 52100, in Via del Trionfo n. 40 (Interno galleria - 2° piano), presso lo Studio del dott. Gianluca Poggiaroni, previo contatto telefonico, nel giorno **martedì 13 ottobre 2020 dalle ore 10:00 alle ore 12:30**.

Si evidenzia inoltre, che per una maggiore flessibilità, gli interessati potranno, previo accordo con la stessa società ITAsset advisory services s.r.l.s. (tel. 0577/282015 - mob. 338.6230816 - info@itasset.it) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le ore **12:30** del giorno **martedì 13 ottobre 2020**.

L'offerta irrevocabile di acquisto (redatta mediante il **modello di presentazione offerte**) corredata da tutti gli allegati dovrà essere contenuta in una busta chiusa recante all'esterno esclusivamente:

- la dicitura "Tribunale di Arezzo - Fall. n. 14/2015 - Offerta irrevocabile di acquisto - data vendita 14 ottobre 2020".



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

### 3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

Le buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto saranno aperte dal curatore fallimentare dottor Giovanni Batacchi, presso il proprio studio in Arezzo (AR), 52100, Via Monte Falco n. 37, alla presenza degli offerenti, nel seguente giorno ed orario:

- il giorno **mercoledì 14 ottobre 2020 alle ore 10:00 e ss.**

Ciascun offerente, a cui dovrà essere intestato il bene, sarà tenuto a presentarsi munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara di cui *infra*; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta.

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata, procura che deve essere consegnata dall'avvocato al curatore fallimentare in sede di gara.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata con i presenti l'integrità dell'offerta pervenuta in busta chiusa, il curatore fallimentare procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti ed, a pena di efficacia delle offerte medesime, dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella/e offerta/e.

*Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta:*

Ferma restando l'osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base il curatore fallimentare provvederà ad aggiudicare provvisoriamente il bene all'offerente.

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

Esaurito l'esame delle offerte ritenute valide, il curatore provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti, ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso da formalizzarsi entro 60 secondi da ogni precedente rialzo, considerando quale base



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione suaccennata le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra sarà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal curatore, dall'advisory e dagli offerenti presenti.

Le cauzioni prestate dai non aggiudicatari saranno restituite immediatamente ai presenti e inviate a mezzo posta agli assenti nei tre giorni successivi.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla stipula del contratto di compravendita.

#### **4 - Trasferimento del bene**

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante contratto di compravendita che sarà concluso entro 75 giorni dal saldo prezzo per atto pubblico, a ministero di un notaio iscritto all'interno della circoscrizione del Tribunale di Arezzo scelto dalla Curatela. Gli onorari del notaio e tutte le spese e gli oneri occorrenti risulteranno a carico dell'aggiudicatario.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del curatore fallimentare presso il suo studio, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Fall. Marzano Real Estate S.r.l. n. 14/15" entro il termine di **75** (settantacinque) **giorni** dalla data di aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovranno essere versate tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione, voltura, onorario notarile e quant'altro occorrente), le quali saranno comunicate dal curatore fallimentare e/o dall'advisory.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento potranno anche essere effettuate a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal curatore fallimentare e/o dall'advisory.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di **75 giorni**, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura fallimentare a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del curatore fallimentare, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario e salvo che il bene sia gravato dal contratto di locazione e/o titolo opponibile alla procedura. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

### **5 - Principali condizioni della vendita**

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nelle perizie redatte dagli esperti stimatori del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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;

- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo la stipula del contratto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'art. 108 l.f. (v. *infra* al punto successivo);



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). **Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica o il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.**

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti, che saranno comunicati dal curatore fallimentare.

Sarà posto a carico dell'aggiudicatario il pagamento della commissione spettante al soggetto specializzato ausiliare della curatela fallimentare ed individuato nella società ITAsset advisory services s.r.l.s. La determinazione dell'importo dovuto a tale titolo dall'acquirente aggiudicatario sarà effettuata in applicazione a quanto previsto nel programma di liquidazione, ovvero verrà calcolato in misura fissa (in caso di buona riuscita della vendita), come di seguito indicato:



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

- Lotti 2 - 3 - 4 - 5 - 6 nella misura di € 3.500,00 oltre iva "per ciascuno dei lotti in vendita", da calcolarsi quindi per ogni unità immobiliare sia che vengano vendute singolarmente, sia che la vendita abbia per oggetto la singola palazzina o l'intera lottizzazione;
- Lotto 8 nella misura del: 4% oltre iva (con un minimo forfettizzato di € 3.500,00 oltre iva), per valore di vendita fino ad € 150.000,00; 3,5% oltre iva, per valore di vendita da € 150.001,00 ad € 250.000,00; 3% oltre iva, per valore di vendita oltre 250.001,00.

Il termine per il pagamento della commissione di cui sopra è fissato entro 75 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.

#### **6 - Avvertimenti e disposizioni generali**

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice delegato *"una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo"*.

Si precisa altresì che il **presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato** a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita. Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Si comunica che vi è la possibilità di richiedere ed ottenere, presso gli istituti di credito disponibili a tale operazione, la concessione di mutui/finanziamenti per concorrere alla presente vendita ed aggiudicarsi i beni.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente **avviso di vendita**, della **perizia di stima del disciplinare di gara**, del **modello di presentazione delle offerte**, nonché delle **condizioni generali di vendita**.



Tribunale di Arezzo  
Sezione Fallimenti

Si evidenzia che i beni e gli oggetti eventualmente presenti negli immobili aggiudicati dovranno essere smaltiti dagli aggiudicatari stessi a loro completo onere e spesa.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dall'advisory services.

#### **7 - Foro competente**

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Arezzo.

#### **8 - pubblicazione e pubblicità**

Il curatore fallimentare indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità:

- pubblicazione on-line dell'integrale avviso di vendita nel "portale delle vendite pubbliche" istituito presso il Ministero della Giustizia, ex art.13, comma 1, lett. b, n.1 del Decreto-Legge 27 giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
- pubblicità obbligatoria dell'avviso di vendita e della perizia di stima, su uno dei siti indicati dalla legge n. 80 del 14 maggio 2005, e successive modifiche ed elencati nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006 ed inoltre sul sito [www.itasset.it](http://www.itasset.it) nonché su altri siti on-line scelti a discrezione dall'advisory, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita dei beni immobili facenti parte del compendio ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

### **A V V E R T E N Z E**



Tribunale di Arezzo  
*Sezione Fallimenti*

Il curatore fallimentare potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti. Inoltre, resta salva ogni altra facoltà degli organi della procedura prevista dagli artt. da 107 ss. l.f. ed in generale, da ogni altra norma di legge.

Il presente bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679 del 27 aprile 2016.

Maggiori informazioni a disposizione dell'utenza (h.24 - compreso giorni festivi) verranno fornite dall'advisory: cell. 338.6230816 - mail: gianluca@itasset.it

Arezzo, 3 giugno 2020

**Il Curatore Fallimentare**

*Giovanni Batacchi*