

ORDINANZA DI VENDITA

Fallimento n. 38/2018 – Fallimento n. 3/2020

La sottoscritta Avv. Debora Gambineri (c.f. GMBDBR79E53A390H) , iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio in Piazza Sant'Agostino n. 15 tel. 0575.23386 fax 0575.23386, pec f38.2018arezzo@pecfallimenti.it, in qualità di Curatrice del fallimento n. 38/2018 e la sottoscritta Dott.ssa Monica Salvini iscritta all'Ordine dei Commercialisti di Grosseto, con Studio in Grosseto Via Trieste n.1, tel. 0564-26063, fax 0564-425159, pec f3.2020arezzo@pecfallimenti.it in qualità di Curatrice del fallimento n. 3/2020

- visto l'estratto della sentenza di fallimento n. 42/18 del Tribunale di Arezzo depositata in cancelleria in data 28.06.2018 con cui l'Avv. Debora Gambineri è stata nominata curatrice del Fallimento n. 38/2018, Giudice Delegato Dott. Andrea Turturro e l'estratto della sentenza di fallimento n. 3/2020 del Tribunale di Arezzo depositata in cancelleria in data 17/01/2020 con cui la Dott.ssa Monica Salvini è stata nominata curatrice del Fallimento n. 3/2020, Giudice Delegato la Dott.ssa Michela Grillo sostituita dal Dott. Federico Pani;
- viste le autorizzazioni del Giudice Delegato al fallimento n. 38/2018 Dott. Andrea Turturro del 11.06.2021 e del Giudice Delegato al fallimento n. 3/2020 Dott. Federico Pani del 14.06.2021 con le quali le Curatrici sono state autorizzate ad effettuare una vendita congiunta del bene oggetto della presente ordinanza di vendita;
- visto il programma di liquidazione depositato dalla Curatrice Dott.ssa Monica Salvini in data 07/07/2020 e successive modifiche del 18.06.2021 e 21.03.2024

AVVISANO

che il giorno **14 gennaio 2025 ore 15.00** presso lo Studio dell'Avv. Debora Gambineri in Arezzo Piazza Sant'Agostino n. 15, si darà luogo, alla vendita senza incanto degli immobili di seguito descritti, alle condizioni e modalità appresso specificate.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà su terreno ubicato in Comune di Stia Loc. Il Colle Frazione Papiano censito al Catasto Terreni Comune di Pratovecchio-Stia sez. Stia, al foglio 38, part. 92, seminato arborifero, classe 3, mq 3425, reddito dominicale €. 3,54 e reddito agrario €. 3,18.

Provenienza:

Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Pane di Poppi in data 28.02.1991, rep. 7.157, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Arezzo in data 01.03.91 al n. 2829.

Situazione urbanistica:

Dal certificato di destinazione urbanistica n. 69/2023 del 24.10.23 emerge che la destinazione della particella di terreno è la seguente:

- "VPR" verde privato
- "E2" aree rurali della collina
- "B6B.5.4." aree di completamento a volumetria e/o assetto tipologico definiti
- Aree di tutela paesaggistica degli aggregati

Tuttavia, in data 06.10.2023, la Giunta dell'Unione dei Comuni montani con delibera n. 89 ha preso atto dell'adozione della proposta del nuovo piano strutturale Intercomunale del Casentino approvato con delibera n. 51 del 17.05.23.

Sulla base del nuovo Piano strutturale il terreno oggetto di vendita non rientrerebbe più nel perimetro del territorio urbanizzato e pertanto non sarebbe più edificabile ma fino a quando non si sarà concluso l'iter di approvazione l'edificabilità è sospesa.

Vincoli ed oneri

Non vi sono vincoli e/o oneri.

PREZZO BASE D'ASTA

PREZZO BASE: €. 7.680,00

Rilancio minimo: Euro 500,00

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base): €. 5.760,00

La vendita potrà essere soggetta a IVA.

PRELAZIONE AGRARIA

La legge n. 590/65 prevede il diritto di prelazione agraria in favore degli eventuali coltivatori diretti confinanti ai terreni oggetto di vendita.

Pertanto si dà atto che, in caso di aggiudicazione provvisoria, il relativo verbale verrà notificato, ai sensi di legge, ad eventuali aventi diritto alla prelazione agraria ex legge N.590/65.

Gli aventi diritto alla prelazione agraria, sempre ai sensi della legge n. 590/1965, potranno esercitare il diritto di prelazione nei tempi e con le modalità ivi previste.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, corredate da marca da bollo di Euro 16,00 e contenute in busta chiusa, dovranno essere inderogabilmente presentate all'Avv. Debora Gambineri presso il Suo Studio in Arezzo Piazza Sant'Agostino n. 15 entro le ore 12.30 del giorno precedente la data fissata per la vendita. Le offerte pervenute oltre tale termine non saranno prese in esame. Sulla busta contenente l'offerta dovranno essere indicati, solo ed esclusivamente le generalità di chi deposita l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del curatore Avv. Debora Gambineri e la data della vendita. Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

Data e ora di presentazione saranno apposte alla presenza della Curatrice. La domanda dovrà contenere:

- a) I dati identificativi del lotto che si intende acquistare e per il quale l'offerta è proposta e l'esatta indicazione del Fallimento a cui l'offerta fa riferimento;
- b) L'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida la offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base),
- c) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che diverrà intestatario dell'immobile, il quale dovrà, altresì, sottoscrivere l'offerta e presentarsi presso lo studio dell'Avv. Debora Gambineri in Arezzo via Mino da Poppi n. 18 nel giorno e nell'ora fissati per lo svolgimento della procedura di gara (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- d) Se l'offerente è coniugato, dovrà essere dichiarato e comprovato anche il regime patrimoniale vigente tra i coniugi; se l'acquisto viene effettuato in regime di comunione legale tra i coniugi nell'offerta dovranno essere indicati anche cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del coniuge che diverrà cointestatario del bene.
- e) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai/l genitori/e esercenti/e la potestà genitoriale previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se il minore è sottoposto a tutela l'offerta dovrà essere autorizzata dal Tutore previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- f) se la domanda viene presentata da persona giuridica e/o l'offerente agisce in rappresentanza di altro soggetto, dovranno essere giustificati i poteri di rappresentanza mediante produzione, nel

caso di rappresentanza organica di idonea documentazione comprovante i poteri o la legittimazione ad effettuare l'offerta (allegazione di visura del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o atto di nomina che giustifichino i relativi poteri)

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'Arch. Elisabetta Rossi e relativa documentazione di stima e, di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;

g) inoltre dovrà essere sottoscritto che in caso di aggiudicazione il prezzo dovuto dovrà essere integrato e versato nel termine di novanta giorni dalla data di aggiudicazione secondo le modalità di cui al presente avviso;

h) l'offerente se intenderà richiedere eventuali agevolazioni fiscali dovrà farne richiesta nella domanda e, documentarle al momento del versamento del prezzo;

Alla domanda dovrà essere allegata la seguente documentazione:

1) Se la domanda è presentata da persona fisica fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di colui che sottoscrive l'offerta di acquisto;

2) Se la domanda è presentata da una persona giuridica è richiesta la visura camerale della società di data non anteriore a tre mesi prima della presentazione della domanda, fotocopia del documento valido di identità del legale rappresentante nonché verbale del CDA per specifiche attribuzioni di poteri, se necessario, e/o verbale di assemblea dei soci sempre se occorrente;

3) n. 1 assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a " Fallimento Finpol s.r.l. in liquidazione - R.F. 38/2018" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione e n. 1 assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a " Fallimento Immobiliare Falterona s.r.l. in liquidazione - R.F. 3/20" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione

CONDIZIONI DI VENDITA

1) L'aggiudicazione sarà eseguita dalla Curatrice Avv. Debora Gambineri e dalla Curatrice Dott.ssa Monica Salvini presso lo studio dell'Avv. Debora Gambineri in Arezzo Piazza Sant'Agostino n. 15, che ne redigeranno verbale;

2) L'offerta presentata è irrevocabile e costituirà accettazione delle condizioni contenute nell'avviso di vendita. L'offerente sarà tenuto a presentarsi alle operazioni di vendita ed in caso di rifiuto all'acquisto la cauzione sarà trattenuta a titolo di penale.

In caso di assenza dell'offerente nel giorno ed ora stabiliti per l'esame delle offerte, il bene potrà essere aggiudicato ad altro offerente, anche per minore importo e la differenza rispetto al maggior prezzo indicato dall'offerente assente verrà imputato a quest'ultimo a titolo di multa.

Ove l'offerente non possa partecipare personalmente all'asta può farsi sostituire esclusivamente da un Avvocato iscritto all'Albo e munito di procura notarile in applicazione analogica di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.

L'offerta presentata tuttavia, non dà necessariamente diritto all'aggiudicazione del bene, in considerazione della facoltà di sospendere la vendita da parte della Curatrice e del Giudice Delegato rispettivamente ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F. (*il curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto*) e dell'art. 108 comma 1 L.F. (*sospensione da parte del Giudice per gravi e giustificati motivi o quando il prezzo risulta notevolmente inferiore a quello giusto*).

E' onere delle Curatrici, conclusa la procedura competitiva e redatto il processo verbale, informare il Giudice Delegato degli esiti della procedura e depositare in Cancelleria tutta quanta la relativa documentazione.

3) In caso di presentazione di una sola offerta, verificata la regolarità della stessa, si procederà all'aggiudicazione del bene all'unico offerente anche in caso di sua assenza alle operazioni di vendita. In caso di presentazione di più offerte valide, esaurito l'esame delle stesse verrà indetta una gara sull'offerta più alta da formalizzarsi entro un (1) minuto dal precedente rialzo. Il bene, quindi, verrà aggiudicato a colui che avrà effettuato il rilancio più alto. Ove risultassero più offerte validamente presentate ma recanti lo stesso importo, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà presentato per prima la domanda (in tal caso varrà il giorno antecedente ovvero, nell'ipotesi di offerte presentate in pari data, l'ora antecedente).

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

4) **L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo dedotta la cauzione, entro il termine perentorio di giorni trenta dalla data di aggiudicazione.** Il versamento della somma dovrà essere effettuato mediante consegna di n. 1 **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento)**, intestato a " Fallimento Finpol s.r.l. in liquidazione - R.F. 38/2018" pari al 50% del residuo importo dovuto e di n. 1 **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (con esclusione di qualsiasi**

altro mezzo di pagamento), intestato a “ Fallimento Immobiliare Falterona s.r.l. in liquidazione - R.F. 3/20” pari all'altro 50% del residuo importo dovuto , da consegnare presso lo Studio dell' Avv. Debora Gambineri previo appuntamento.

Ogni onere fiscale e tributario, derivante dalla vendita, nonché le spese di cancellazioni dei gravami, sarà a carico dell'aggiudicatario e dovrà essere versato, così come le spese per il trasferimento dei beni, per la registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento su richiesta del Notaio che verrà incaricato dalle Curatrici per le formalità relative al trasferimento del bene immobile.

5) Il trasferimento dell'immobile aggiudicato è subordinato al tempestivo ed integrale pagamento del prezzo e degli oneri sopra specificati. In caso di inadempienza da parte dell'aggiudicatario, verrà dichiarata la sua decadenza e la cauzione versata sarà incamerata a titolo di multa.

6) Il trasferimento della proprietà dell'immobile, avvenuto l'integrale pagamento del prezzo e delle spese ed oneri, verrà formalizzato da Notaio, nominato dalla Curatela Fallimentare nel professionista Dott. Andrea Martini, e le cui spese saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

7) L'immobile verrà trasferito libero da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, le quali se esistenti, verranno cancellate con oneri a carico dell'aggiudicatario.

8) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura: eventuali difformità di misura rispetto a quanto descritto nel presente avviso o nella redazione redatta dall'esperto non potranno dar luogo ad alcun risarcimento e/o indennità e/o riduzione di prezzo. Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Alla presente vendita, in quanto vendita forzata, non si applica la disciplina della garanzia per vizi o mancanza di qualità della cosa venduta, né quella della risoluzione, della rescissione o della nullità di cui alla Legge n. 45/85 e successive modificazioni e/o integrazioni. Di conseguenza, l'esistenza di vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, così come l'esistenza di oneri e/o pesi di qualsiasi genere e/o natura (ivi compresi, a titolo di esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alla legge vigente) anche se occulti, irriconoscibili o comunque non evidenziati nella perizia redatta dall'esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento e/o riduzione del prezzo.

In particolare, tenuto conto di quanto previsto dal D. Lgs. 19.08.2005 n. 192 e successive modifiche, non viene prestata alcuna garanzia in ordine all'efficacia e alla conformità alla

normativa in materia di sicurezza di tutti gli impianti elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e del gas, ivi compresi quelli condominiali, dei quali è dotato l'immobile posto in vendita.

9) Per gli immobili realizzati in **violazione della normativa urbanistico - edilizia**, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato

dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal trasferimento della proprietà.

9) La presentazione della domanda alla gara costituisce accettazione di tutte le condizioni e modalità contenute nel presente avviso di vendita. Tutte le notizie relative all'immobile, seppur non espressamente richiamate nel presente avviso, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava l'onere di apprendere il contenuto delle relative perizie descrittive.

L'offerente rinuncerà con la stessa partecipazione alla gara a sollevare qualsivoglia futura eccezione in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità delle cose oggetto di cessione e la procedura dovrà intendersi liberata da ogni responsabilità al riguardo anche in deroga all'art. 1494 del C.C.

10) Sarà possibile visionare gli immobili oggetto della vendita forzata previa richiesta scritta inoltrata via mail indirizzata alla Curatrice all'indirizzo di posta elettronica gambineridebora@gmail.com o mediante contatto telefonico al n. 3348582699 purché la relativa istanza sia presentata dall'interessato almeno dieci (15) giorni prima della data fissata per la vendita.

11) Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Stato di occupazione

I beni risultano liberi e vacui da cose e persone.

Pubblicità

Il presente avviso verrà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia in un' area denominata Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

Inoltre è delegato per gli adempimenti pubblicitari Astalegale.net.

La notifica del presente avviso di vendita ai creditori ipotecari iscritti o comunque muniti di titolo di prelazione o diritto di opzione sugli immobili posti in vendita sarà effettuata dalle Curatrici Fallimentari.

Arezzo, 03 ottobre 2024

Le curatrici

Avv. Debora Gambineri

Dott.ssa Monica Salvini