

## **AVVISO DI VENDITA**

### **Fallimento n. 73/2017**

La sottoscritta Rag. Carla Gigli iscritta all'Ordine dei Commercialisti di Arezzo con Studio in Arezzo via del Mulinaccio n. 3 tel. 0575 984808 fax 0575 984807 pec [f73.2017arezzo@pecfallimenti.it](mailto:f73.2017arezzo@pecfallimenti.it), in qualità di Curatore del fallimento in epigrafe

- visto l'estratto della sentenza di fallimento del Tribunale di Arezzo depositata in Cancelleria in data 06/12/2017 con la quale la Rag. Gigli Carla è stata nominata curatore del Fallimento R.F. N. 73/2017 della società con sede in Sansepolcro (AR) Largo Porta del Ponte n. 11, e del socio accomandatario, Giudice Delegato Dott. Federico Pani;

- visti il programma di liquidazione redatto ai sensi dell'art. 104 ter L.F. depositato in cancelleria, approvato dal Comitato dei Creditori e dal Giudice Delegato in data 13/07/2018, l'integrazione al Programma di Liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori il 15/03/2021, presa d'atto del Giudice Delegato del 17/03/2021 e autorizzazione del Giudice Delegato con Decreto emesso in data 09/01/2025

### **AVVISA**

che il giorno **16 aprile 2025, alle ore 16.00** presso lo Studio del Curatore Rag. Carla Gigli in Arezzo Via del Mulinaccio n. 3, si darà luogo, alla vendita senza incanto degli immobili di seguito descritti, alle condizioni e modalità appresso specificate.

Si precisa che le buste verranno aperte il giorno 16 aprile 2025 ore 16.00.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA**

#### **LOTTO N. 2**

#### **b – c) terreni**

#### **Ubicazione e descrizione generale:**

#### **b) terreno**

Il terreno è ubicato in ambito periferico contraddistinto dalla presenza di fabbricati industriali, artigianali e commerciali; il lotto, posto a confine con la pubblica viabilità (Strada Statale della Libbia), pianeggiante, si configura come una striscia di terreno separato da recinzione metallica e siepi dai terreni limitrofi e dalla viabilità pubblica; è presente un cancello carrabile sul lato sud.

Terreno – Superficie complessiva circa 2.680 mq

#### **Dati catastali**

*intestataria* – la società con sede in SANSEPOLCRO, diritti di piena proprietà per la quota dell'intero (1/1). Il bene di cui al lotto 2 risulta così identificato:

Catasto Terreni Comune di Sansepolcro, Foglio 76 P.Illa 37, qualità Seminativo arborato, Classe 1, superficie mq 2.680 Reddito Dominicale € 20,76, Reddito Agrario € 8,38.

**c) terreno**

Il terreno è ubicato in ambito periferico contraddistinto dalla presenza di fabbricati industriali, artigianali e commerciali; il lotto, pianeggiante, si trova presso l'incrocio tra la Strada Statale della Libbia e la Strada statale E78 ed è separato da recinzione metallica dal terreno limitrofo e dalla viabilità pubblica.

Terreno - Superficie complessiva circa mq 1060

**Dati catastali**

*intestataria* – la società, con sede in SANSEPOLCRO, diritti di piena proprietà per la quota dell'intero (1/1). Il bene di cui al lotto 2 risulta così identificato:

Catasto Terreni Comune di Sansepolcro Foglio 77 P.IIa 136 qualità Seminativo arborato classe 1, superficie mq 1060, Reddito Dominicale € 8,10 Reddito agrario € 3,28.

**Provenienza:**

I beni sono pervenuti allo stato attuale di proprietà con

**b) terreno** - Atto Notaio Gambacorta del 26/08/1998, Repertorio n. 49242

**c) terreno** - Atto Notaio Gambacorta del 21/07/1995, Repertorio n. 33363

**Occupazione**

Da accertamenti e visure effettuate presso il funzionario dell'Agenzia del Territorio non risultano atti di locazione. Per i terreni non è stato stipulato contratto preliminare di compravendita (compromesso).

**Regolarizzazione (vulture, accampionamenti, frazionamenti ecc.)**

I terreni risultano planimetricamente corrispondenti a quanto riportato nelle visure e nella mappa catastale.

**Concessioni edilizie, concessioni in sanatoria ecc.**

Da ricerche effettuate presso l'archivio pratiche del Comune di Sansepolcro risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- pratica n. 10142 del 18-11-2000 *per la realizzazione di parcheggio e verde privato; la pratica esaminata dalla commissione edilizia risulta sospesa*
- pratica n. 10315 *per la costruzione di una recinzione; esaminata dalla Commissione Edilizia il 28/09/2001 con esito negativo; la pratica risulta irreperibile presso la Pubblica amministrazione*
- pratica n. 10335 *per la costruzione di una recinzione; esaminata dalla Commissione Edilizia il 16/11/2001 con esito positivo; la pratica risulta irreperibile presso la Pubblica amministrazione*
- pratica n. 10458 *per la costruzione di una recinzione; esaminata dalla Commissione*

Edilizia il 23/04/2002 con esito positivo; **la pratica risulta irreperibile presso la Pubblica amministrazione**

A seguito di richiesta al Comune sugli atti mancanti, esso con lettera del 17/04/2018 rispondeva che non erano reperibile, ma che comunque la 2° e la 3 erano state approvate.

I terreni risultano individuati nella tavola 04d del vigente Regolamento Urbanistico, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 25/05/2016; la tavola individua per i terreni la destinazione urbanistica di verde privato vincolato di cui all'art. 48 delle N.T.A., ovvero quelle aree che "*...costituiscono elementi verdi che per la loro eterogeneità e localizzazione nel tessuto urbano concorrono alla struttura della Rete Ecologica Comunale...omissis ....per tali aree sono in genere prescritti la conservazione o il restauro della sistemazione a verde, senza possibilità di alcun intervento edilizio ad eccezione di quelli derivanti dalle categorie di intervento connesse alla classe di edifici di riferimento*"

L'area pertanto che era ricompresa precedentemente (R.U. adottato con delibera consiliare n.62 del 31/05/2014) all'interno della scheda TRpr01 non risulta più edificabile.

#### **Concessioni e difformità**

Nei terreni non insistono abusi edilizi. Non è possibile stabilire, visto l'irreperibilità dei titoli edilizi, se le recinzioni esistenti risultano conformi alle planimetrie depositate.

### **PREZZO BASE D'ASTA**

#### **LOTTO 2**

Prezzo base: **Euro 15.552,00** Rilancio minimo: **Euro 1.000,00**

**La vendita sarà soggetta agli oneri e imposte di legge**

#### **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 alla Rag. Carla Gigli presso il Suo Studio in Arezzo Via del Mulinaccio n. 3 entro **il giorno precedente la data fissata per la vendita, dalle ore 9,30 alle ore 12.30**. 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 Rag. Carla Gigli e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.**

Data e ora di presentazione saranno apposte alla presenza del Curatore.

La domanda dovrà contenere:

a) I dati identificativi del lotto "LOTTO N. \_\_\_ \*\*" (indicare il numero 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 con la dicitura “Tribunale di Arezzo - Fallimento n. 73/2017 Offerta irrevocabile”;

b) L’indicazione del prezzo offerto che, in ogni caso, non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato, a pena di esclusione dalla procedura di aggiudicazione;

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 della Rag. Carla Gigli in Arezzo via del Mulinaccio n. 3 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. Alfredo Lisi e relativa documentazione di stima e, di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l’immobile;

h) 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;

i) 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 specifici attribuzioni di

poteri, se necessario, e/o verbale di assemblea dei soci sempre se occorrente;

3) **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento)** intestato a “Fallimento BONCOMPAGNI DISTRIBUZIONE di Acquisti Paola & C. sas” per un importo pari al 20% del prezzo offerto (che deve essere almeno pari a quello base) a titolo di cauzione.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

1) L’aggiudicazione sarà eseguita dal Curatore Rag. Carla Gigli presso il proprio studio in Arezzo Via del Mulinaccio n. 3, che ne redigerà 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.

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 del Curatore 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 del Curatore, conclusa la procedura competitiva e redatto il processo verbale, informare il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori 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 ed al pagamento degli oneri tributari e fiscali, dedotta la cauzione, entro il termine perentorio di giorni 90 (novanta) dalla data di aggiudicazione.** Il versamento della somma dovrà essere effettuato mediante consegna di **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento)** , intestato a “ Fallimento BONCOMPAGNI DISTRIBUZIONE di Acquisti Paola & C. sas” e consegnato presso lo Studio della Rag. Carla Gigli, previo appuntamento.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e dovrà essere versato unitamente al saldo prezzo salvo integrazione e/o conguaglio, così come le spese per il trasferimento dei beni, per la registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento.

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, salvo la eventuale valutazione di presupposti per il risarcimento danno.

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, su autorizzazione del Giudice Delegato. a cura del curatore ed a spese 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, irricognoscibili 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.

10) 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.

11) Sarà possibile visionare gli immobili oggetto della vendita forzata previa richiesta scritta inoltrata via mail a [carla@studiostellagigli.it](mailto:carla@studiostellagigli.it) o telefonando al Curatore al numero 0575 984808 purché la relativa istanza sia presentata dall'interessato almeno dieci (10) giorni prima della data fissata per la vendita.

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

#### **Pubblicità**

Il presente avviso verrà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia in una 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 dal Curatore Fallimentare.

Arezzo, 15 gennaio 2025

Il Curatore

Rag. Carla Gigli



