

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**FALLIMENTO DODO VILLAGE S.R.L. N. 12/2016 R.F.**

**Giudice Delegato: Dott. Andrea Turturro  
Curatore Fallimentare: Dott.ssa Lucia Stefani**

**IX AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta **Avv. Barbara Bacci**, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con Studio in Arezzo (AR), Piazza Guido Monaco, 10, (Telefono 0575.370567 Telefax 0575.1824545), delegata alle vendite dagli organi della procedura fallimentare giusto programma di liquidazione del Curatore, Dott.ssa Lucia Stefani, del 31.10.2016, approvato dal G.D. il 19.12.2016 e quarta integrazione al programma di liquidazione del Curatore del 11.02.2019 approvata dal G.D. in pari data

**AVVISA**

che il giorno **12 Luglio 2022 h. 16:00** presso il suo studio posto **in Arezzo, Piazza Guido Monaco, 10** si darà luogo alla **vendita senza incanto** in Lotto Unico dell'**AZIENDA** di seguito descritta, alle condizioni e modalità appresso specificate

**Descrizione del Complesso aziendale**

Il complesso aziendale, ubicato in Loc. Malfiano, Civitella in Val di Chiana, è costituito dal compendio immobiliare identificato come LOTTO A nella perizia di stima redatta nell'ambito della procedura fallimentare n. 12/2016 dall'Arch. Alessandro Stocchi datata 02.06.2018 nonché dai beni mobili presenti presso il complesso aziendale e di cui alla perizia redatta nell'ambito della procedura fallimentare n. 12/2016 dal perito industriale Andrea Gori del 07.09.2018

**L'azienda in ogni sua componente immobiliare e mobiliare [lotto A perizia Arch. Alessandro Stocchi resa nella procedura fallimentare n. 12/2016 R.F., datata 2.06.2018 + beni mobili perizia Per. Ind. Geom. Andrea Gori resa nella procedura fallimentare n. 12 /2016 R.F., datata 7.09.2018] nonché eventuali autorizzazioni, permessi, licenze, viene venduta come**

**LOTTO 7**

Sono esclusi dalla vendita debiti e crediti della società fallita.

- **BENI IMMOBILI** [lotto A perizia Arch. Alessandro Stocchi resa nella procedura fallimentare n. 12/2016 R.F., datata 2.06.2018]

**Il complesso aziendale oggetto di vendita è situato in Loc. Malfiano n. 35 nel Comune di Civitella in Val di Chiana (AR)**, svolge attività Turistico-Ricettiva di Campeggio con l'offerta dei servizi di Ristorazione, Bar, Piscina, Bungalow, Piazzole, Posti Tenda ecc. ed è **costituito da un compendio di BENI IMMOBILI** di cui alcuni con strutture fisse ed altri con strutture temporanee. Alcuni immobili sono ultimati, altri sono da completare.

Tutte le attività esercitate nel Ramo d'Azienda sono a servizio del Parco Territoriale.

La permanenza degli immobili con strutture temporanee è collegata al persistere dell'attività Turistico-Ricettiva che veniva svolta nel complesso aziendale oggetto di vendita. Nell'eventualità dovesse cessare l'attività Turistico-Ricettiva convenzionata (convenzione riportata al paragrafo "Descrizione dell'Intervento Edilizio" e in allegato all'elaborato peritale dell'Arch. Stocchi), gli immobili con strutture temporanee dovranno essere rimossi. Inoltre l'Amministrazione Comunale e gli Enti competenti dovranno chiarire se gli immobili a struttura fissa potranno esercitare indipendentemente la loro attività. Al riguardo si richiama la comunicazione del Comune di Civitella in

Val di Chiana del 26.03.2021 Prot. N. 5829 – “comunicazioni generiche – Prat. Edil. N. 189 72020 (fascicolo 04104/Z) - Dodo Village – richiesta chiarimenti” che deve ritenersi parte integrante del presente avviso.

Nell'atto di Convenzione menzionato dal perito estimatore l'area di intervento è classificata “*Parco Territoriale a Valenza Culturale e Ricreativa*”.

Le immagini aeree con l'identificazione del Lotto facenti parte dell'elaborato peritale, potrebbero – riferisce ancora il CTU - riportare delle lievi imprecisioni nella rappresentazione dei confini di proprietà dovute alla non perfetta corrispondenza tra la sovrapposizione delle immagini fotografiche e le planimetrie catastali.

Il perito estimatore Arch. Stocchi dichiara inoltre che l'intervento edilizio per “*la realizzazione di un progetto per un parco territoriale a valenza culturale e ricreativa ai sensi dell'art. 19 del vigente Regolamento Urbanistico*”, è stato realizzato in forza di Atto di Convenzione del 01/10/2002 tra il Comune di Civitella in Val di Chiana e la Soc. Metrus S.p.a., Notaio Giovan Battista Cirianni, rep. 136.083, racc. 37.088, registrato ad Arezzo in data 09/10/2002, al n 4584, vol. 46, mod.1. (l'atto è integralmente trascritto nell'elaborato peritale del CTU del 02.06.2018).

Le Relazioni Tecniche del Progettista depositate presso il Comune di Civitella in Val di Chiana in data 13/05/2003 e in data 04/12/2012 nonché il Certificato di Collaudo Statico del 21/11/2012 depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Arezzo in data 06/12/2012, pratica n. 49813 del 26/06/2012 e n. 49813/1 del 18/09/2012 (tutti allegati alla perizia dell'Arch. Stocchi) illustrano il progetto per l'attuazione edilizia del parco territoriale, le opere e gli edifici realizzati.

Il perito estimatore, Arch. Alessandro Stocchi, dà atto di aver rilevato la presenza di un piccolo manufatto temporaneo in legno dove sono stati realizzati alcuni servizi igienici che non risulta accatastato la cui regolarità Urbanistica ed Edilizia dovrà, pertanto, essere valutata dall'Amministrazione Comunale.

Il perito estimatore, Arch. Alessandro Stocchi, dà altresì atto che all'interno del Complesso Turistico è presente una Cabina Enel per la distribuzione dell'energia elettrica e che il sistema di approvvigionamento idrico è autonomo con pozzo privato e cisterna di raccolta. La fornitura del gas naturale è garantita dalla presenza di un deposito GPL. A valle dell'insediamento è ubicato un sistema di depurazione delle acque reflue.

Il “*PARCO TERRITORIALE A VALENZA CULTURALE E RICREATIVA*” dista circa 5 km dal Casello Autostradale A1 ed è ubicato in linea d'aria a circa 1,5 Km dall'abitato di Vicinaggio. Provenendo dal Casello Autostradale si raggiunge il Complesso Turistico percorrendo la Strada Provinciale n. 21 fino alla località di Tuori, da questo centro abitato proseguendo per Via del Belvedere si raggiunge il Parco Territoriale.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il Parco Territoriale è censito al

***Catasto Fabbricati del Comune di Civitella in Val di Chiana (codice C774) al Foglio 22, Particella n. 402, Categoria D/8, Rendita 12.804,00 Euro;***

#### **PROVENIENZA:**

La proprietà del compendio subastato è pervenuta alla società fallita con:

- **Atto di compravendita** Notaio Cirianni Francesco del 09/10/2007, rep. 6282, racc. 3741, trascritto in Arezzo in data 16/10/2007, registro particolare n. 14197, registro generale n. 22884 (Allegato alla perizia di stima dell'Arch. Alessandro Stocchi)

- **Atto di conferimento in società**, Notaio Cirianni Francesco del 28/12/2007, rep. 6749/4082, , trascritto in Arezzo in data 14/01/2008, registro particolare n. 601, registro generale n. 842.

- **Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale**, Notaio Cirianni Francesco del 18/01/2013, rep. 16914/11362, trascritto in Arezzo in data 25/01/2013, registro particolare n. 956, registro generale n. 1286.

Gli atti sopra richiamati sono allegati alla relazione tecnica del Perito Estimatore Arch. Alessandro Stocchi del 02.06.2018.

#### **URBANISTICA**

Quanto alle pratiche edilizie e titoli edilizi relativi agli immobili, dalla perizia redatta dal Perito Estimatore Arch.

Alessandro Stocchi del 02.06.2018 risultano i seguenti dati:

**1. Permesso a Costruire, Concessione n. 308/2003 del 04/11/2008, pratica edilizia n. 308 del 13/05/2003.**

Realizzazione di un Parco a Valenza Culturale e Ricreativa e relativi edifici e pertinenze – Piano Attuativo 108;

**2. Variante Nominativa, pratica edilizia n. 658 del 06/12/2007, al Permesso a Costruire n. 308/2003 del 04/11/2008.**

**3. Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 2011/156/Z del 15/04/2011, ai sensi dell'art. 140 L.R. 1/05, pratica edilizia n. 156 del 12/03/2011**

Omessa comunicazione dell'inizio dei lavori al Permesso a Costruire 308/2003;

- Deposito Pratica presso Ufficio Regione Toscana, Genio Civile di Arezzo, prot. n. 49813 del 26/06/2012.

“Progetto per la realizzazione di un Parco Territoriale a valenza Culturale e Ricreativa e relativi edifici...”.

- Deposito di Variante alla Pratica prot. n. 49813 del 26/06/2012, presso Ufficio Regione Toscana, Genio Civile di Arezzo, prot. n. 49813/1 del 18/09/2012.

**4. Variante in Corso d'Opera del 16/07/2012 prot. 10084, al Permesso a Costruire n. 308/2003 del 04/11/2008,**

Provvedimento di Diniego da parte del Comune di Civitella in Val di Chiana n. 2012/447 e archiviazione della Pratica Edilizia di Variante;

**5. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) pratica edilizia n. 472 del 24/07/2012,**

Rifacimento di tratto di strada vicinale;

**6. Variante in Corso d'Opera n. 614/2012 del 18/09/2012, al Permesso a Costruire n. 308/2003 del 04/11/2008,**

in data 19/11/2012 il Comune di Civitella in Val di Chiana comunica il provvedimento di archiviazione della Pratica Edilizia di Variante e precisa che per il completamento dei lavori si dovrà procedere con separata istanza;

**7. Variante in Corso d'Opera n. 748/2012 del 02/11/2012, al Permesso a Costruire n. 308/2003 del 04/11/2008, e Permesso a Costruire in Sanatoria n. 2012/748/Z; Autorizzazione Vincolo Idrogeologico in Sanatoria n. 748 del 30/11/2012, correlata al Permesso a Costruire in Sanatoria 212/748/Z solo per le opere già realizzate.**

**8. Pratica di abusivismo edilizio n. 2013/602/Z del 01/01/2013, Accertamento Abusi Edilizi. accertamento per:**

- lottizzazione abusiva;

- nuove costruzioni in assenza di Permesso a Costruire (art. 132 L.R. 01/05 e art. 31 D.P.P 380/01);

- nuove costruzioni con titolo inefficace per mancanza di DURC (art. 82 L.R. 01/05);

- revoca della certificazione di abitabilità per false dichiarazioni e mancanza del DURC (art. 82 L.R.01/05).

**9. Sentenza del TAR Numero Registro Generale 6/2014, pubblicata in data 08/05/2015 con il n. 754/2015.**

Il T.A.R. annulla le ordinanze del Comune di Civitella in Val di Chiana impugnate con cui era stata ordinata la sospensione della pretesa lottizzazione dei terreni a scopo edificatorio per mancanza di autorizzazione negli immobili identificati al Catasto urbano del Comune di Civitella in Val di Chiana al foglio 22, part. 40;

**10. Attestazione di Conformità in Sanatoria art. 140 L.R. 01/2005:**

- **Permesso a Costruire in Sanatoria n. 129/2013 del 27/02/2013.**

Modifiche interne all'edificio Z Bar - Spogliatoio in difformità dal Permesso in Sanatoria 748/2012 (SUAP 47/32013).

**11. Comunicazione di Inizio Lavori per Attività di Edilizia Libera n. 438 del 26/06/2013**

Installazione di insegna pubblicitaria;

**12. Osservazione al P.S. pratica n. 186 del 19/09/2015.**

**13. pratica edilizia n. 276 del 29/06/2016, prot. 11538;**

CILA per completamento Impianto Fognario Dodo Village;

**14. pratica edilizia n. 279 del 30/06/2016, prot. 11655;**

CILA per completamento opere interne all'immobile adibito a Ristorante e realizzazione di nuove piazzole;

**15. pratica edilizia n. 280 del 30/06/2016, prot. 11657.**

CILA per abbattimento divisori interni nell'immobile adibito a Ristorante "Edificio B".

**16. pratica edilizia n. 52 del 10/02/2017, prot. 2678**

Completamento impianto fognario Dodo Village (duplicato 276/2016)

**17. pratica edilizia n. 156 del 10/04/2017, prot. 6730**

Modifiche prospettiche al locale ristorante "Edificio B" rispetto al Permesso di Costruire n. 308/2003 e succ. varianti.

**18. pratica edilizia n. 568 del 23/11/2017, prot. 22862**

Variante alla CILA n. 279/2016 per diverso posizionamento delle piazzole campeggio.

**19. Pratica Edilizia n. 636 del 21/12/2017 - Abitabilità Ristorante (Archiviata)**

**20. Pratica Edilizia n. 45 del 15/01/2018, prot. 1052 e Attestazione Asseverata di Agibilità.**

All'Attestazione Asseverata di Agibilità risultano allegati: certificato di collaudo degli impianti, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte, dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico alla regola d'arte, documenti tutti contenuti nella relazione estimativa del perito Arch. Stocchi del 02.06.2018 alla quale si rinvia anche per una disamina delle pratiche dei titoli edilizi relativi al compendio subastato.

Il **COMPENDIO IMMOBILIARE** comprende immobili con strutture fisse e immobili con strutture temporanee, immobili ultimati e immobili da completare.

Il perito estimatore Arch. Stocchi nel proprio elaborato del 02.06.2018 rileva la presenza dei seguenti beni:

**Immobili con Strutture Fisse:**

ultimati:

- Ristoro, Market, Cucina e Servizi Igienici;
- Ristorante con Cucina e Servizi Igienici;
- Spogliatoi e Servizi Igienici;
- Piscina e Locale Tecnico;

da completare:

- Casa del Custode con Reception, Uffici e Abitazione;
- Casa delle Culture con Biblioteca, Cineteca e Internet;
- Servizi Igienici.

**Immobili con Strutture temporanee:**

ultimati:

- n. 18 Bungalows, Piazzole e Posti Tenda.

da completare:

- n. 6 Bungalows;
- n. 1 Bungalow da rimontare.

**SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE DEGLI IMMOBILI**

La Superficie Convenzionale Vendibile degli immobili (Superficie Commerciale) determinata al lordo delle murature interne e perimetrali esterne è stata computata dal CTU Arch. Alessandro Stocchi utilizzando le Planimetrie Catastali. Il computo delle Superfici Convenzionali Vendibili può pertanto presentare - come evidenzia il CTU - delle lievi imprecisioni. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati conteggiati per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50. I muri in comunione con altri immobili sono stati computati nella misura del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Si riporta di seguito il riepilogo delle **superfici convenzionali vendibili** operato dal perito estimatore nella relazione di stima del 02.06.2018:

- Ristoro, Market, Cucina e Servizi Igienici

= circa	mq	121,00
<b>- Ristorante con Cucina e Servizi Igienici</b>		
= circa	mq	335,00
<b>- Spogliatoi e Servizi Igienici</b>		
= circa	mq	112,00
<b>- Casa del Custode</b>		
Reception – Uffici = circa	mq	215,00
Abitazione = circa	mq	154,00
<b>- Casa delle Culture, Biblioteca, Cineteca e Internet</b>		
= circa	mq	97,00
<b>- Piscina e locale tecnico</b>		
= circa	mq	289,00
<b>- Servizi Igienici</b>		
= circa	mq	45,00
<b>- Bungalows ultimati</b>		
= circa	mq	686,00
<b>- Bungalows da completare</b>		
= circa	mq	233,00
<b>- Piazzole e Posti Tenda</b>		
= circa	mq	1.731,00
<b>- Terreno</b> (non occupato dagli Immobili)		
= circa	mq	26.187,00

- **BENI MOBILI** presenti presso il complesso turistico sito in Loc. Malfiano n. 35 nel Comune di Civitella in Val di Chiana (AR) rappresentati da mobili, arredi e attrezzature descritti dal CTU estimatore, perito industriale Geom. Gori Andrea, nella perizia del 07.09.2018 alla quale si fa espresso rinvio per la elencazione nella stessa contenuta. La pluralità dei beni mobili è venduta come complesso unitario, rappresentante un quid diverso dalla mera somma dei singoli beni e il prezzo di vendita è determinato con riferimento al complesso dei beni e non alla somma dei singoli beni (vendita in blocco). La Curatela non risponde di difformità tra l'elencazione dei beni operata dal CTU estimatore e beni presenti nell'azienda.

\*

Il tutto in ogni caso per come risulta dalla:

- **relazione del perito esperto Arch. Alessandro Stocchi** con studio in Arezzo, Via Della Regghia n. 52, resa nella procedura fallimentare n. 12 /2016 R.F., datata 02.06.2018, la quale dovrà essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni immobili;
- **relazione di stima del perito industriale Geom. Andrea Gori** con studio in Arezzo, Via Monte Falco n. 38, resa nella procedura fallimentare n. 12 /2016 R.F., datata 07.09.2018 la quale dovrà essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne i beni mobili presenti nel complesso aziendale oggetto di vendita

\*

#### Modalità della vendita

- La vendita dell'azienda avrà luogo **in un UNICO LOTTO denominato LOTTO 7**
- Il **prezzo base per il lotto unico – LOTTO 7** [lotto A perizia arch. Stocchi 02.06.2018 + beni mobili perizia per. Ind. Andrea Gori 7.09.2018] è fissato in **Euro 234.858,00** (duecentotrentaquattromilaottocentocinquantesette virgola zero zero), di cui €. **230.120,00=**

(duecentotrentamilacentoveventi euro virgola zero zero ) riferibili al compendio immobiliare ed €. **4738,00** (quattromilasettecentotrentotto euro virgola zero zero) riferibili ai beni mobili, **oltre imposte di legge** e le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 5.000,00** (cinquemila euro virgola zero zero).

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE – APERTURA E VALUTAZIONE DELLE STESSE**

**Le offerte di acquisto** dell'azienda corredate di marca da bollo da Euro 16,00 e contenute in busta chiusa, **dovranno essere inderogabilmente presentate**, previo appuntamento telefonico (0575370567 – cell. 3281098877), **presso lo studio dell'Avv. Barbara Bacci, sito in Arezzo, Piazza Guido Monaco, 10, entro le 13:00 del giorno precedente la data fissata per l'udienza di vendita dell'Azienda.** Non saranno accolte offerte presentate oltre il termine ultimo sopra specificato.

Sulla busta contenente l'offerta dovrà essere indicato, solo ed esclusivamente, il nome e cognome di colui che materialmente provvede al deposito della domanda (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome e cognome del professionista delegato alla vendita, la data e l'ora della vendita. Nessuna altra indicazione, scrittura o segno dovrà essere apposta sull'esterno della busta – né nome o numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro - a pena della irricevibilità della stessa e l'esclusione dalla gara.

**L'offerta dovrà essere redatta secondo lo schema di offerta di cui all'Allegato A al presente Bando,dovrà avere ad oggetto l'intera azienda venduta e dovrà contenere:**

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui il bene andrà intestato, il quale dovrà sottoscrivere l'offerta (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) e dovrà altresì presentarsi presso lo studio della delegata Avv. Barbara Bacci, sito in Piazza Guido Monaco n. 10, nel giorno e nell'ora fissati per la vendita.  
Qualunque soggetto giuridico, italiano o straniero (in tal caso, purché l'ordinamento al quale esso appartiene preveda la clausola di reciprocità), può presentare un'offerta; non sono ammesse offerte condizionate o per persone, società od enti da nominare, né offerte presentate da soggetti che siano sottoposti a procedure di liquidazione o concorsuali o comunque a qualsiasi tipo di procedura che denoti stato di crisi e/o di insolvenza; 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; 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 l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (futuro intestatario dell'immobile), all'offerta dovrà essere allegata visura storica aggiornata dell'offerente attestante l'identità del legale rappresentante e i relativi poteri, nonché copia del documento di identità in corso di validità; i dati identificativi dell'azienda che si intende acquistare e del lotto per il quale si intende partecipare;
- b) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base per il lotto, a pena di esclusione dalla procedura di aggiudicazione;
- c) la dichiarazione espressa di presa visione, di piena conoscenza ed accettazione di tutte le condizioni contenute nel presente avviso di vendita;
- d) la dichiarazione espressa di aver preso visione di tutte le componenti dell'Azienda e di averne verificato l'attitudine e l'idoneità allo svolgimento dell'attività che si prefigge;
- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima dei beni immobili redatta dall'esperto estimatore Arch. Alessandro Stocchi del 02.06.2018, e di tutti gli allegati alla perizia medesima nonché della perizia di stima dei beni mobili redatta dall'esperto estimatore perito industriale Geom. Andrea Gori

del 07.09.2018, e di tutti gli allegati alla perizia medesima, di conoscere lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'azienda in ogni sua componente, immobiliare e mobiliare, di essere consapevole che il prezzo di vendita dei beni mobili è riferito al complesso degli stessi considerati come un unicum (vendita a blocco) e non come somma dei singoli beni che non rilevano per la loro individualità e/o specificità.

L'offerta, a pena di irricevibilità **non potrà contenere** condizioni o termini o qualunque clausola tesa a limitarne o escluderne in tutto o in parte l'efficacia o contestazioni in ordine all'eventuale mancata possibilità di ispezione dei beni.

Alla offerta dovranno essere allegati:

- fotocopia di valido documento di identità di colui che sottoscrive l'offerta di acquisto e del suo codice fiscale;

- **n. 1 assegno circolare non trasferibile** intestato a “**Curatela fallimentare Dodo Village Srl**” per un importo pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto** (e non del prezzo base), **a titolo di cauzione ed a pena di inefficacia dell'offerta** (somma che verrà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e/o decadenza dall'aggiudicazione);

Grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il Lotto Unico e di tutta la documentazione inerente.

L'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Tuttavia, essa non dà necessariamente diritto all'aggiudicazione del bene, essendo prerogativa del professionista delegato valutare la sussistenza dei presupposti di validità dell'offerta e di idoneità del prezzo previsti dalla legge. Ciò anche nell'ipotesi di unico offerente.

L'offerente, **cui dovrà essere intestato il bene, è necessariamente tenuto a presentarsi presso lo studio dell'Avv. Barbara Bacci, in Arezzo, Piazza Guido Monaco, 10, nel giorno ed ora stabiliti per l'esame delle offerte.** In caso di sua assenza, se la offerta è la sola presentata per il lotto, l'azienda sarà comunque aggiudicata all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte valide per il l'azienda in questione, si darà luogo ad una gara tra gli offerenti, sulla base dell'offerta migliore che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a quanto indicato nell'avviso di vendita. L'azienda verrà provvisoriamente aggiudicata a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora l'azienda verrà definitivamente aggiudicata a chi ha depositato l'offerta per primo (in tal caso varrà il giorno e l'ora di presentazione dell'offerta).

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

L'**aggiudicazione** all'esito dell'apertura delle buste e/o della successiva gara **è comunque** da considerarsi **provvisoria**. Il Curatore ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F. può sospendere la vendita ove, nel termine di **gg. 3** dall'aggiudicazione provvisoria, pervenga da soggetto avente i requisiti di cui al presente bando **offerta irrevocabile migliorativa** per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto. In tal caso verrà riaperta una gara con l'aggiudicatario. Resta in ogni caso e comunque salva la facoltà del Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108 comma 1 L.F., di sospendere le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero di impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato. Ove non si verificano queste ipotesi, l'aggiudicazione sarà da ritenersi definitiva e il Curatore ne darà comunicazione all'aggiudicatario provvisorio.

Il trasferimento della proprietà dell'azienda posta in vendita è subordinato alla stipula, entro centoventi

(120) giorni dall'aggiudicazione, di atto di trasferimento con il Curatore e dinanzi al Notaio designato dalla Curatela alla quale l'aggiudicatario acquirente dovrà corrispondere a mezzo di assegno circolare intestato alla procedura fallimentare il residuo complessivo prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, oltre imposte. Nel caso in cui l'aggiudicatario provvisorio rifiuti la stipula del definitivo atto di trasferimento o non provveda al contestuale versamento del saldo prezzo, verrà dichiarata la sua decadenza e il deposito cauzionale non verrà restituito ma sarà incamerato dalla Curatela a titolo di penale. Nel caso in cui il prezzo che verrà ricavato dalla vendita del bene alla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, al passaggio di proprietà, al compenso al Notaio che redigerà l'atto saranno tutte a carico dell'acquirente che le corrisponderà direttamente al Notaio rogante al momento dell'atto di trasferimento.

Contemporaneamente al versamento del saldo prezzo e mediante le stesse modalità, l'aggiudicatario dovrà altresì versare, sempre a pena di decadenza, una somma pari all' 2,2 % del prezzo di aggiudicazione del bene oltre accessori di legge (IVA e CAP) a titolo di compenso del Delegato alla vendita (che comunque sarà oggetto di liquidazione da parte del Giudice Delegato). La somma che dovesse residuare all'esito della liquidazione verrà restituita.

Le spese di cancellazione di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi ed altre formalità pregiudizievoli avverranno a cura e spese della procedura fallimentare.

Tutte le attività e le informazioni afferenti alla presente vendita dovranno essere assunte ed effettuate presso lo studio della sottoscritta professionista, posto in Arezzo, Piazza Guido Monaco n. 10, previa fissazione di appuntamento.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso, inoltre, non comporta per la procedura fallimentare e per i suoi organi alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento di comunicazione dell'accettazione dell'offerta di acquisto, e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

### **Condizioni generali della vendita**

- L'azienda viene ceduta "vista e piaciuta", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, senza che il Fallimento assuma alcuna garanzia al riguardo e riconoscendo espressamente l'offerente che la vendita dell'Azienda costituisce una vendita forzata e dunque non soggetta alle norme in tema di vizi o mancanza di qualità e che il Contratto di Cessione avrà carattere aleatorio ai sensi dell'art. 1469 c.c.: eventuali difformità di misura rispetto a quanto descritto nel presente avviso o nella relazioni redatte dagli esperti non potranno dar diritto ad alcun risarcimento e/o indennità e/o riduzione di prezzo. L'azienda viene posta in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione, quanto ai beni immobili, ad eventuali edificazioni abusive di cui alla Legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Alla presente vendita, che è da considerarsi come 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 eventuali 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, morosità per spese condominiali, ecc.) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, irricognoscibili o comunque non evidenziati nella perizia redatta dall'esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento e/o indennità e/o



riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'offerente rinuncia quindi al riguardo a pretendere alcunché a titolo di rimborso e/o riduzione del prezzo o di risoluzione del Contratto di Cessione. Il Fallimento non assume alcuna garanzia per quanto concerne tra l'altro (in via meramente esemplificativa) l'identità, la consistenza, la qualità dei beni e dei rapporti, la possibilità di trarre un utile dall'uso degli stessi, l'avviamento, le potenzialità di sviluppo commerciale, l'assenza di contenziosi o contestazioni sugli stessi, il funzionamento dei beni, la regolarità e/o la permanenza e/o la trasmissibilità di autorizzazioni e/o licenze per l'esercizio dell'attività e/o la possibilità che l'offerente possa ottenerle – quale che sia il titolo – dalle competenti autorità. L'offerente rinuncia sin da ora a qualsiasi eccezione al riguardo, nonché a qualsiasi azione diretta alla riduzione del prezzo, ovvero al risarcimento di danni, anche in via di rivalsa e/o regresso, o al conseguimento di indennità o altro, quale che sia il titolo, o alla revoca o alla risoluzione del Contratto di Cessione, esonerando in ogni caso il Fallimento da ogni pretesa di terzi che riguardi il periodo successivo alla sottoscrizione del Contratto di Cessione. Restano conseguentemente esclusi sia i rimedi risarcitori e/o risolutivi e/o cautelari previsti dalle disposizioni di legge in materia di vendita nonché i rimedi di cui agli artt. 1479, 1480, 1482 c.c., la garanzia per evizione totale o parziale di cui agli artt. 1483, 1484, 1486, 1488 c.c., la risoluzione di cui all'art. 1489 c.c. L'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione di tutte le componenti dell'Azienda e di averne verificato l'attitudine e l'idoneità allo svolgimento dell'attività che si prefigge e rinunciare espressamente a qualsiasi eccezione al riguardo come pure ad ogni eventuale richiesta di danni o di riduzione del prezzo.

- L'offerente è consapevole che la ricezione dell'Offerta da parte del Delegato della Curatrice del Fallimento e il procedimento di scelta sino al completamento dell'*iter* per la vendita e all'individuazione dell'aggiudicatario non comportano alcun impegno da parte del Delegato, della Curatrice e, più in generale del Fallimento, né alcun diritto a qualsiasi titolo in capo all'offerente se non alla restituzione della cauzione nei casi previsti.
- L'aggiudicatario non potrà in alcun modo compensare quanto dallo stesso dovuto al Fallimento con proprie presunte ed eventuali pretese verso lo stesso.
- Agli effetti del D.M. 2 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nella perizia di stima dell'Arch. Alessandro Stocchi in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura fallimentare dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- Gli immobili di cui all'azienda vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se sussistenti al momento della vendita, le predette formalità saranno cancellate a spese e cura della procedura.
- Tutti gli oneri fiscali derivanti e/o conseguenti la vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, a carico del quale saranno posti anche i compensi (come sopra determinati) del Delegato alla vendita e del Notaio rogante.
- La proprietà dell'azienda ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di stipula dell'atto notarile di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed onorari conseguenti al trasferimento.
- L'aggiudicatario, qualora per il versamento del saldo prezzo abbia intenzione di far ricorso a mutuo fondiario dovrà darne comunicazione direttamente al professionista delegato entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva, indicando l'istituto di credito erogante.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **Custodia dell'immobile**

La custodia dell'azienda è affidata al Curatore fallimentare Dott. Lucia Stefani con studio in Arezzo, Via Martiri di Civitella n. 3 (telefono 0575/355443 – e mail [lucia\\_stefani@libero.it](mailto:lucia_stefani@libero.it)). Gli interessati a visitare l'immobile

dovranno farne richiesta scritta da far pervenire all'Istituto Vendite Giudiziarie per posta elettronica all'indirizzo [visite.ivg@gmail.com](mailto:visite.ivg@gmail.com), almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte. I richiedenti la visita dovranno giungere muniti dei dispositivi di protezione individuale eventualmente previsti da norme vigenti al tempo della visita; in difetto l'I.V.G. non potrà consentire l'accesso.

#### **Pubblicità**

Per gli adempimenti pubblicitari è delegato l'Istituto Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo, Montepulciano e Siena, il quale opererà secondo le modalità individuate nella Convenzione per la pubblicità immobiliare. Si dà atto che il presente avviso verrà pubblicato nel portale delle vendite pubbliche (PVP). Il presente avviso sarà pubblicato a spese della procedura fallimentare.

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Bando i seguenti allegati:

Allegato A testo vincolante di offerta

Allegato B comunicazione del Comune di Civitella in Val di Chiana del 26.03.2021 Prot. N. 5829 – “comunicazioni generiche – Prat. Edil. N. 189 72020 (fascicolo 04104/Z) - Dodo Village – richiesta chiarimenti”

Arezzo, li 29.03.2022

**Avvocato Barbara Bacci**