

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

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 prima integrazione al programma di liquidazione del Curatore del 23.08.2017 approvato dal G.D. il 05.09.2017

AVVISA

che il giorno **16 gennaio 2026 ore 16:30** presso il proprio studio posto **in Arezzo, Piazza Guido Monaco, 10** si darà luogo alla **vendita senza incanto** degli immobili di seguito descritti, alle condizioni e modalità appresso specificate

Descrizione dei beni

LOTTO E

Appezamento di terreno sito Località Indicatore, nel Comune di Arezzo e precisamente **in Comune di Arezzo (AR), Località Indicatore, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su appezamento di terreno catastalmente censito come segue:**

Catasto Terreni del Comune di Arezzo sezione di Valdichiana (codice A390B):

- Sezione B, Foglio 16, **Particella 389**, qualità seminativo, classe 3, superficie 150 mq, reddito dominicale 0,62 euro, reddito agrario 0,54 euro;
- Sezione B, Foglio 16, **Particella 390**, qualità seminativo, classe 3, superficie 10 mq, reddito dominicale 0,04 euro, reddito agrario 0,04 euro;

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un lotto di terreno a forma triangolare ubicato in località Indicatore nel Comune di Arezzo (AR).

All'interno del Lotto è edificato un piccolo manufatto in muratura.

Il perito estimatore, Arch. Alessandro Stocchi, nella propria relazione di stima resa nella procedura fallimentare n. 12 2016 R.F. e datata 27.10.2016, rileva che al momento della compravendita del bene dubastato (Decreto di Trasferimento del Tribunale di Arezzo, R.E. n. 31/99 del 15/01/2001, cron. 354, rep. 328, registrato in Arezzo il 05/03/2001 al n. 555, vol. 6.per) sul lotto non ricadevano costruzioni. Il perito rileva altresì di non aver individuato titoli autorizzativi che legittimano la presenza della piccola costruzione. Da ultimo, nella relazione integrativa resa in data 31.10.2025, il Perito estimatore ha valutato anche la possibilità che il terreno subastato possa essere inquadrato, secondo le nuove norme del Piano Operativo, come "lotto libero", rilevando che il bene subastato, per la sua geometria, dimensioni e rispetto della distanza dai confini, non presenta le caratteristiche necessarie per poter essere edificato.

PROVENIENZA:

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

- **Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Arezzo** R.E. n. 31/99 del 15/01/2001, cron. 354, rep. 328, registrato in Arezzo il 05/03/2001 al n. 555, vol. 6.

- **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, racc. 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 27.10.2016.

*

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 27.10.2016, e relazione integrativa del 31.10.2025 che dovranno essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

*

Modalità della vendita

- La vendita avrà luogo **in un unico lotto : Lotto E;**

- Il prezzo base per è fissato in **Euro 2400,00** = (duemilaquattrocento euro virgola zero zero) **oltre iva di legge** e le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 500,00** (cinquecento euro virgola zero zero).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE – APERTURA E VALUTAZIONE DELLE STESSE

Le offerte di acquisto corredate di marca da bollo da Euro 16,00 e contenute in busta chiusa, **dovranno essere inderogabilmente presentate**, previo appuntamento telefonico, **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.** 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 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; 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 la documentazione comprovante detti poteri rappresentativi (certificato del registro delle imprese, visura camerale, procura, atto di nomina, ecc.);

- b) i dati identificativi del(i) bene(i) che si intende acquistare e del(i) lotto(i) per il quale si intende partecipare;
- c) 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;
- d) la dichiarazione espressa circa l'eventuale possesso dei requisiti per poter usufruire dei privilegi fiscali per l'acquisto della prima casa di residenza ai sensi e per gli effetti del Decreto Legge 07.02.1985 n.12 convertito, con modificazioni, nella Legge 05.04.1985 n.118.
- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto estimatore Arch. Alessandro Stocchi, e di tutti gli allegati alla perizia medesima.

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);

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, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte valide per il bene 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. Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato 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 il bene verrà definitivamente aggiudicato 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 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 degli immobili posti in vendita è subordinato alla stipula, entro novanta (90) giorni dall'aggiudicazione provvisoria, 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 iva. 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.

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, il compenso del Delegato alla vendita nella misura che sarà liquidata dal Giudice Delegato ai sensi del DM 227/2015 e che la Curatrice avrà cura di comunicare all'aggiudicatario.

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

▪ 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 diritto 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, anche in relazione 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, irriconoscibili 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.

- 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 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 del bene 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'immobile 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). Sarà possibile visitare gli immobili previa richiesta scritta da far pervenire per posta elettronica alla curatela almeno 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

Arezzo, lì 15 novembre 2025

[Firmato digitalmente]

Avvocato Barbara Bacci