TRIBUNALE CIVILE DI AREZZO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 34/2017: La Castelnuovese Società Cooperativa

Giudice Delegato: Dott. Andrea Turturro

Curatore Fallimentare: Prof. Avv. Giorgio Lener

Curatore Fallimentare: Prof. Avv. Antonio Maria Leozappa

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I sottoscritti Prof. Avv. Giorgio Lener e Prof. Avv. Antonio Maria Leozappa, Curatori Fallimentari del Fallimento n. 34/2017 della società "La Castelnuovese Società Cooperativa", nominati dal Tribunale di Arezzo con decreto del 17 maggio 2017, con studio in Roma, Via Emilio dé Cavalieri 11, tel. 06.8084460, Pec della procedura f34.2017arezzo@pecfallimenti.it, nel quadro delle attività del fallimento

AVVISANO CHE

a cura della PBG Srl, con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca, 7 - 00165 Roma (RM), a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e svolgimento di aste telematiche sul sito https://pbg.fallcoaste.it nella modalità **"Asincrona Telematica"**, il giorno **26/01/2027** dalle ore **12:00** alle ore **16:00**, avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA

Delle seguenti unità immobiliari:

- ***Vendita in lotti singoli dei beni immobili di proprietà de "La Castelnuovese Società Cooperativa".*** I beni immobili in oggetto sono posti in più Comuni e sono stati suddivisi in 9 lotti costituiti da ***Edifici Residenziali, Produttivi E Terreni*** (tra i suddetti lotti, in alcuni casi, sono stati individuati dei "sotto-lotti" in funzione di futuri plausibili frazionamenti).

Lotto 9 - Terreno agricolo - Area per cava inerti, in Terranuova Bracciolini (AR), Loc. Le Poggiole

Base d'asta: € 136.314,88 oltre diritti d'asta + iva
Offerta Minima: € 109.051,90 oltre diritti d'asta + iva
Rilancio: € 5.000,00
Cauzione: € 13.631,48 (10% della base d'asta)

Lotto 16 - Ex stabilimento industriale - Terreno edificabile, in S. Giovanni Valdarno (AR), via Ponte alle Forche

Base d'asta: € 100.000,00 oltre diritti d'asta + iva
Offerta Minima: € 80.000,00 oltre diritti d'asta + iva
Rilancio: € 5.000,00
Cauzione: € 10.000,00 (10% della base d'asta)

Lotto 18 - Terreno edificabile sito in San Giovanni Valdarno (AR), Via Europa

Base d'asta: € 200.000,00 oltre diritti d'asta + iva

Offerta Minima: € 160.000,00 oltre diritti d'asta + iva

Rilancio: € 10.000,00

Cauzione: € 20.000,00 (10% della base d'asta

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'Arch. Marco Magrini al quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, pubblicata sui siti *https://pbg.fallcoaste.it https://pvp.giustizia.it www.pbgsrl.it*

DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA

1) Modalità di presentazione delle offerte.

Le operazioni di vendita saranno condotte e curate da PBG S.r.l., con sede in Piazza Francesco Borgongini Duca n. 7, Roma 00165 (RM), C.F. 07748311003 a mezzo adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche e svolgimento di aste telematiche sul proprio portale https://pbg.fallcoaste.it.

Per partecipare all'asta telematica per l'offerente è necessario:

◊ versare la cauzione, pari al 10% della base d'asta, mediante bonifico bancario sul conto bancario intestato al **Fall. La Castelnuovese Società Cooperativa** alle coordinate IBAN: IT11 T031 2403 2010 0000 0231 018 specificando nella causale "Fallimento n. 34/2017". Il bonifico dovrà essere eseguito entro **le ore 16:00 del giorno 21/01/2027**, al fine di consentire alla PBG S.r.l. di verificare l'accredito bancario;

◊ registrarsi gratuitamente al sito https://pbg.fallcoaste.it;

◊ A seguito dell'avvenuta registrazione, utilizzare il tasto ***FAI UNA OFFERTA*** oppure seguire le istruzioni per l'inserimento della ***PRIMA OFFERTA***, seguire l'Iter di compilazione che si compone di più fasi. Oltre al versamento della cauzione, verrà richiesta **ulteriore documentazione da allegare "obbligatoriamente" nella sezione caricamento della documentazione richiesta dal venditore**, di seguito elenco dei doc da allegare:

◊ copia del bonifico bancario;

◊ un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero, nel caso di società/ente, una visura camerale aggiornata oltre al documento di riconoscimento del legale rappresentate pro-tempore, i cui connessi poteri dovranno essere supportati da idonea documentazione;

◊ l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente disciplinare di vendita, delle perizie di stima e delle relazioni tecniche e notarili inerenti alla procedura di vendita.

◊ l'espressa dichiarazione di aver effettuato le verifica dello stato di fatto e di diritto dei beni posti in vendita, anche con riferimento alle eventuali iscrizioni e/o trascrizioni ovvero alla situazione amministrativa dei beni facenti parte del compendio.

◊ l'espressa dichiarazione relativa all'assunzione, da parte dell'offerente, di ogni pregiudizio che possa derivare da eventuali difformità del bene rispetto allo stato di fatto.

Si rende noto che non saranno ritenute valide le offerte presentate per conto terzi o per persona da nominare e le offerte pervenute da parte di soggetti giuridici in liquidazione o sottoposti a procedure concorsuali.

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 21/01/2027 alle ore 16:00.

Il gestore della vendita verifica **la validità della cauzione e la correttezza dei documenti allegati.** Nel caso non vi siano errori il gestore della vendita invierà un ***codice PIN,*** univoco per singola vendita, **all'indirizzo e-mail di registrazione dell'offerente da utilizzare per l'inserimento offerta ed eventuali rilanci.**

Nel caso la documentazione risulti insufficiente o errata è possibile integrarla fino a che il gestore non abbia verificato ed inviato il codice PIN.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Successivamente alle ore 12:00 del giorno 26/01/2027 avrà inizio la procedura competitiva di vendita.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è pari a quello indicato nella descrizione e il tempo massimo utilizzabile è di 5 minuti.

Le condizioni generali di partecipazione alla gara telematica sono consultabili sul sito pbg.fallcoaste.it nella sezione CONDIZIONI, consultabili al seguente link:

https://pbg.fallcoaste.it/informazioni/condizioni-partecipazione-fallcoaste.html

1) **Irrevocabilità dell'offerta.**

L'offerta presentata nella vendita è IRREVOCABILE sino a 120 giorni successivi all'aggiudicazione definitiva.

2) **Aggiudicazione.**

L'aggiudicazione di cui al punto precedente sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 (dieci) giorni non perverrà alla PBG S.r.l., ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F., offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 20% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale di cui al punto 1. In questo caso, si procederà a nuova gara della durata di 7 (sette) giorni tra l'aggiudicatario e gli eventuali migliori offerenti con le suddette modalità (se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si disporrà la vendita a favore del migliore offerente). In ogni caso, gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto di compravendita avanti il notaio incaricato.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

3) Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto intestato al **Fall. La Castelnuovese Società**

Cooperativa alle coordinate IBAN: IT11 T031 2403 2010 0000 0231 018 nel termine massimo di 30 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva (termine non soggetto a sospensione feriale).

4) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate comunque ed in ogni caso contestualmente all'atto di vendita con le modalità indicate al precedente punto 3 e sarà tenuto ad inserire dichiarazione di voler procedere tramite contratto bancario di finanziamento in sede di presentazione dell'offerta. Il rogito dovrà stipularsi entro 90 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione.

5) Salvo quanto previsto in caso di finanziamento al precedente art. 4, la cessione dei beni avverrà entro 60 giorni dal pagamento del saldo prezzo tramite stipula di atto notarile di compravendita con Rogito del **Notaio indicato dalla Curatela avente studio professionale ubicato nella provincia di Arezzo.** Inoltre, l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere al momento della stipula del contratto di compravendita un importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura. L'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere a PBG Srl i diritti d'asta, che prevedono per importi di vendita fino a € 1.000.000,00 il 2% oltre IVA sul prezzo di aggiudicazione (con un minimo di 1.000,00 oltre IVA), per importi superiori al € 1.000.000,00, sulla parte eccedente l'1,5% oltre IVA, entro 15 gg dall'aggiudicazione definitiva. All'aggiudicatario saranno addebitate spese amministrative di € 500,00 omnicomprensive oltre iva.

6) Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo di prezzo, sia a titolo di oneri accessori e spese, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto a richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno. In tale caso, la procedura potrà a proprio insindacabile giudizio aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria. Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice delegato ai sensi dell'art. 108 L.F.), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 2.

7) Il Giudice delegato, avvenuta la stipulazione del contratto definitivo ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni e di ogni altro vincolo ex art. 108, L.F.. Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle presenti formalità saranno a carico dell'acquirente.

RENDE NOTO

8) che la PBG Srl informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica.

9) che la Curatela, successivamente al versamento del saldo prezzo, inoltrerà comunicazione all'aggiudicatario all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica, dove verrà indicata la data e l'ora della stipula dell'atto notarile di compravendita;

10) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della procedura. I beni sono venduti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, eventuali differenze di misura, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

11) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere a cura e spese dello stesso, 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 dalla stipulazione dell'atto notarile di compravendita;

12) che il presente avviso e disciplinare di vendita, le perizie di stima e valutazione nonché le relazioni tecniche e notarili inerenti gli immobili posti in vendita, saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.pbgsrl.it e sul sito www.fallcoaste.it e pvp.giustizia.it;

13) che grava su ciascun soggetto offerente, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita;

14) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; la presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili compresi nel lotto;

15) che per informazioni e visite del complesso immobiliare, nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta, sarà possibile contattare il personale di PBG S.r.l., dal lunedì al venerdì tel. 069340850, fax 069344701, PEC: pbgsrl@postecert.it .

16) che la sospensione della procedura di vendita potrà essere disposta dal Giudica delegato nell'ipotesi di cui all'art. 108, comma 1 l.f. ovvero dalla Curatela nell'ipotesi di cui all'art. 107, comma 4 l.f..

Roma, 16/11/2026

I Curatori Fallimentari