

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Fallimentare

Fallimento: **ARCA COSTRUZIONI S.R.L.**

Numero: 89/2013

Codice fiscale 01804270518

Giudice Delegato: *Dott. Federico Pani*

Curatore: Dott. Gianni Tiezzi

INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE

Il sottoscritto dott. Gianni Tiezzi con studio in Arezzo Via Bologna n. 6 (tel. 0575 939035, fax 0575 370090) , pec f89.2013arezzo@pecfallimenti.it, quale Curatore del fallimento ARCA COSTRUZIONI S.R.L. - (codice fiscale e partita IVA 01804270518) – a seguito di nomina da parte del Tribunale di Arezzo con sentenza del 5 dicembre 2013

Premesso

- A) che in data 22/12/2025 perveniva al Curatore **proposta irrevocabile di acquisto in riferimento** ai seguenti beni Immobili (Lotto unico):
- B) bene accuratamente, descritto al capitolo 7 della perizia di stima redatta dal Geom. Giovanni Bacci nel giugno 2016 così come integrata dalla perizia integrative redatta in data 28 dicembre 2020, composto da:
- complesso immobiliare in parte da ristrutturare ed in parte ristrutturato, ubicato in Comune di Montevarchi, località Levanella, che, dopo la realizzazione di tali interventi, sarà costituito da:
 - Fabbricati ad uso turistico-alberghiero, comprendenti la villa padronale, costituita da tre piani fuori terra, con annesse cantine, limonaia e il "Torchio"
 - - Fabbricati residenziali costituiti da casa colonica, elevantesi su due piani fuori terra, annessi agricoli e "Tabaccaia";
 - - Fabbricati residenziali di nuova costruzione;
 - integrato, il tutto, da resede di terreno ad uso esclusivo, a servizio e quindi di pertinenza del complesso immobiliare suddetto.
 - Rappresentato, il tutto, catastalmente, come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi al foglio 20, particelle:
 - - 906, via Case ai Monti, piano T, area urbana di mq. 925;
 - - 522 subalterno 8, via Case ai Monti, piani T-1-2, categ. A/4, classe 2, vani 9,

rendita Euro 415,08, così come risulta dalla variazione di toponomastica effettuata dall'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Catasto Fabbricati di Montevarchi in data 30 gennaio 2015 ed ivi protocollata al n. AR0013521;

- - 154, 155 subalterno 1, 156, 158 subalterno 17, 523 subalterno 7 e 524 subalterno 15 (tutte graffate fra loro), via Aretina n. 2 n. 4 n. 6, piani T-1, categ. A/8, classe 1, vani 21,5, rendita Euro 2.998,03;
- - 523 subalterno 8, via Aretina n. 4, piano 2, categ. A/4,
- classe 2, vani 5,5, rendita Euro 253,66;
- - 523 subalterno 9, via Aretina n. 4, piano 2, categ. A/4,
- classe 2, vani 4,5, rendita Euro 207,54;
- - 522 subalterno 9, via Case ai Monti, piano 1, categ. A/4, classe 2, vani 6, rendita Euro 276,72, così come risulta dalla variazione di toponomastica effettuata dall'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Catasto Fabbricati di Montevarchi in data 30 gennaio 2015 ed ivi protocollata al n. AR0013522;
- - 522 subalterno 10, via Case ai Monti, piani T-1, categ. A/4, classe 2, vani 3,5, rendita Euro 161,42, così come risulta dalla variazione di toponomastica effettuata dall'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Catasto Fabbricati di Montevarchi in data 30 gennaio 2015 ed ivi protocollata al n. AR0013523;
- - 522 subalterno 11, via Case ai Monti, piani T-1, categ. A/4, classe 2, vani 4, rendita Euro 184,48, così come risulta dalla variazione di toponomastica effettuata dall'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Catasto Fabbricati di Montevarchi in data 30 gennaio 2015 ed ivi protocollata al n. AR0013524;
- - 155 subalterno 3, via Case ai Monti, piano T, categ. C/2, classe 2, mq. 143, rendita Euro 369,27, così come risulta dalla variazione di toponomastica effettuata dall'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Catasto Fabbricati di Montevarchi in data 30 gennaio 2015 ed ivi protocollata al n. AR0013515;
- - 155 subalterno 4, via Case ai Monti, piano T, categ. C/2, classe 2, mq. 107, rendita Euro 276,30, così come risulta dalla variazione di toponomastica effettuata dall'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Catasto Fabbricati di Montevarchi in data 30 gennaio 2015 ed ivi protocollata al n. AR0013516;

○ = al Catasto Terreni del Comune di Montevarchi al foglio 20, particelle:

- - 1157 seminativo di classe 1, di ca. 01, con il reddito dominicale
- di Euro 0,01 ed il reddito agrario di Euro 0,01 come da frazionamento del 06/03/2020 protocollo AR0015243 presentato ed in atti dal 06/03/2020 (n. 15243.1/2020);

- - 1160 seminativo arborato di classe 1, di ca. 05, con il reddito dominicale di Euro 0,05 ed il reddito agrario di Euro 0,02 come da frazionamento del 06/03/2020 protocollo AR0015243 presentato ed in atti dal 06/03/2020 (n. 15243.1/2020);

✓ che il prezzo offerto è pari ad **euro 329.000,00 = (tracentovenovemila/00)**

Invita

eventuali interessati a presentare offerte migliorative rispetto al prezzo offerto e sopraindicato

e

Determina

le seguenti modalità di presentazione delle offerte migliorative, che dovranno essere integralmente rispettate:

- 1 -

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla *L. 28 febbraio 1985 n. 47* e sue successive modifiche ed integrazioni.

Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Tutti gli oneri fiscali e tutte le altre spese relative alla vendita sono a carico dell'acquirente, eccezion fatta esclusivamente per le spese di cancellazione delle ipoteche ed i bolli.

La vendita sarà soggetta a I.V.A. o ad imposta di Registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alle condizioni fiscali dell'aggiudicatario.

La vendita si deve considerare forzata e quindi, come tale, non soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o la presenza di difformità della cosa venduta, la presenza di oneri di qualsiasi genere che per qualsiasi motivo non siano stati considerati, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a nessun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto di ciò si è tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'acquirente 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 intendendosi il Fallimento, liberato da ogni responsabilità al riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c.

- 2 -

Le offerte, contenenti l'indicazione di Lotto unico, del prezzo (non inferiore al valore dell'offerta irrevocabile pervenuta e sopra indicato) - ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, corredate di marca da bollo di € 16,00, redatte in unico originale ed in lingua italiana, dovranno essere presentate in busta chiusa – dalle ore 9:00 alle ore 13:00 del giorno **11 marzo 2026** al Notaio incaricato Dott. Francesco Cirianni, presso il suo studio sito in Arezzo alla Via Ser Petraccolo n° 7.

- 3 -

L'offerente dovrà prestare cauzione per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo indicato nell'offerta.

- 4 -

La cauzione, nella misura indicata, dovrà essere depositata presso lo studio del prescelto Notaio - unitamente all'offerta - con assegno circolare munito della clausola di "non trasferibilità" intestato a "Fallimento "ARCA COSTRUZIONI S.R.L. R.F. 89/2013";

- 5 -

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, a cura del Notaio ricevente, il nome di chi materialmente provvede al deposito e la data del giorno in cui si procederà all'esame delle offerte.

All'interno della busta dovrà essere inserita l'offerta, la quale dovrà contenere:

- a - l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta;
- b - il cognome, il nome, la data ed il luogo di nascita, il codice fiscale, la residenza anagrafica, lo stato civile ed un recapito telefonico del soggetto al quale andrà intestato il bene (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui il quale sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori in quanto esercenti la rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, il cui provvedimento dovrà essere allegato.

Se l'offerente agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese, all'offerta dovrà venire allegata una visura rilasciata dalla Camera di Commercio in data non superiore ad una settimana precedente al deposito dell'offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso.

Se l'offerente è soggetto di diritto straniero, i documenti certificativi del potere di rappresentanza legale dovranno essere accompagnati, a pena di inefficacia, da traduzione asseverata in lingua italiana;

- c- l'assegno sopra menzionato relativo alla cauzione prestata;
- d - i dati identificativi del bene o dei beni per i quali l'offerta è proposta (indirizzo e dati catastali desunti dal presente avviso);
- e - l'indicazione del prezzo offerto;
- f - la dichiarazione espressa e sottoscritta di aver dato attenta e piena lettura del presente invito e della relazione peritale, nonché di conoscere lo stato dell'immobile;
- g - copia fotostatica di documento di identità in corso di validità dell'offerente. Le buste verranno aperte nel giorno fissato.

- 6 -

L'offerta è irrevocabile.

Qualora non vi siano offerte migliorative si procederà all'aggiudicazione provvisoria del bene all'attuale Offerente.

Qualora invece fossero presentate offerte migliorative valide, in data **12 marzo 2026** alle ore 09:00 presso lo Studio del Notaio Dott. Francesco Cirianni sito in Arezzo alla Via Ser Petraccolo n° 7, si provvederà ad indire gara competitiva al fine di conseguire il giusto prezzo tra tutti i soggetti offerenti, sulla base dell'offerta più alta.

Il bene verrà quindi aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto mediante il sistema del rilancio entro tre minuti.

La prima offerta obbligatoria in aumento così come i rilanci successivi non dovrà essere inferiore ad Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero).

Se nessun offerente rilancia l'aggiudicatario sarà colui che ha presentato l'offerta più alta.

In caso di più offerte valide recanti lo stesso importo ed in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda.

In caso di mancata successiva partecipazione alla procedura competitiva, la cauzione sarà trattenuta dalla Procedura.

- 7 -

L'offerente che sia rimasto aggiudicatario dovrà versare entro il termine di giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione, il prezzo dell'aggiudicazione detratta la cauzione già versata, sempre a mezzo di assegni circolari di Istituto Bancario presente sulla Piazza all'Ordine del "Fallimento " ARCA COSTRUZIONI S.R.L. R.F. 89/2013". In alternativa sarà possibile effettuare il pagamento mediante bonifico sul conto corrente della procedura.

Le spese relative al trasferimento della proprietà ed ogni altro onere inerente, sono a carico dell'acquirente. La stipula dell'atto pubblico di compravendita, che avverrà con rogito a cura del Notaio Francesco Cirianni, di Arezzo, presso il suo studio sito alla Via Ser Petraccolo n° 7, sarà, comunque, condizionata al rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte degli Organi della Procedura.

- 8 -

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 107 della Legge Fallimentare, il presente bando di vendita verrà reso pubblico a cura dell'IVG, mediante i seguenti adempimenti: inserimento dell'avviso e della relazione di stima su portali internet e newsletter appositamente dedicati tra i quali: www.giustiziaivg.it; www.astegiustizia.it; www.idealista.it; www.casa.it; <http://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it> oltre che su altri siti specializzati di settore .

Inoltre, il presente avviso di vendita nel Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) nel termine di 45 giorni antecedenti la vendita.

Eventuali richieste di visita degli immobili finalizzate alla valutazione dell'acquisto potranno essere inoltrate direttamente dalla pubblicazione all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche, oppure direttamente via e-mail presso la casella di posta elettronica giannitiezzi@studioasa.org (avendo cura di specificare i propri dati, un recapito telefonico, il numero della procedura).

- 9 -

BENI OGGETTO DI VENDITA

Tutti i dati relativi alla descrizione degli immobili, alla loro conformazione, alle loro caratteristiche ed ogni

altra informazione emergono dalle valutazioni immobiliari già effettuate dal Geom. Giovanni Bacci, (anche con perizia integrativa del 28.12.2020), anche depositate presso lo studio del sopra indicato Notaio ed ivi consultabili liberamente.

La presentazione della domanda di partecipazione alla gara costituisce accettazione di tutte le condizioni e modalità contenute nel presente bando di vendita che si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita sui quali grava, pertanto, l'onere di apprendere il contenuto delle valutazioni immobiliari.

Per prendere visione delle succitate valutazioni immobiliari è possibile presentarsi presso lo Studio Notarile Cirianni, sito in Arezzo alla Via Ser Petraccolo n° 7, nei giorni martedì e giovedì mattina - dalle ore 10 alle ore 12 - precedenti il giorno fissato per il termine per la presentazione di offerte migliorative.

Arezzo, li 9 gennaio 2025

Il Curatore

Dott. Gianni Tiezzi