

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

SETTIMO ESPERIMENTO

I sottoscritti FABIO VICHI e ANDREA ALTERINI, Curatori del "Fallimento **"ACCENTO ANTICA COMPAGNIA DI COSTRUZIONI EDILI IN TOSCANA SRL"**" R.F. 50/2016, autorizzati con Provvedimento di Approvazione del Programma di Liquidazione del Signor Giudice Delegato presso il Tribunale di Arezzo in data 13 marzo 2018 e successiva integrazione al detto Programma in data 5 marzo 2018, approvata dal Signor Giudice Delegato presso il Tribunale di Arezzo in data 13 marzo 2018;

PREMESSO

- che i sottoscritti sono stati autorizzati con il Provvedimento summenzionato e con la successiva integrazione, alla vendita degli immobili, meglio in appresso descritti, di proprietà del "Fallimento **"ACCENTO ANTICA COMPAGNIA DI COSTRUZIONI EDILI IN TOSCANA SRL"**" R.F. 50/2016

- che i Curatori del "Fallimento **"ACCENTO ANTICA COMPAGNIA DI COSTRUZIONI EDILI IN TOSCANA SRL"**", R.F. 50/2016, Dottor Fabio Vichi e Dottor Andrea Alterini, hanno predisposto il Programma di Liquidazione, comunicato nelle forme di legge e che è stato approvato dal Giudice Delegato del Tribunale di Arezzo, Dr. Antonio Picardi in funzione sostitutiva del Comitato dei Creditori in data 13 marzo 2018;

- che per parte delle operazioni della vendita di cui sopra, i sottoscritti si sono avvalsi della facoltà di nominare un Professionista a tanto abilitato, individuato e designato nella persona del Dottor FRANCESCO CIRIANNI, Notaio in Arezzo, esercente in Arezzo, via Ser Petraccolo n. 7, telefono: 0575/20304-20305;

- che il valore degli immobili, oggetto di vendita - e di cui in appresso - è stato determinato a norma dell'art. 568 del Codice di Procedura Civile, da apposita Relazione di Stima predisposta dall'esperto Geom. Leonardo Risi, con studio in Montevarchi, frazione Levane, via Arno n. 48: Relazione di Stima pubblicata nei modi voluti dalla legge e depositata presso il Notaio Francesco Cirianni;

- che il valore indicato in detta Relazione di Stima era di Euro 747.000,00 (settecentoquarantasettemila virgola zero zero);

- che essendo andate deserte le prime sei vendite senza incanto, il bene verrà posto in vendita ad un valore ribassato rispetto a quello sopra indicato, ed in ossequio a quanto previsto nel programma di liquidazione, del 15% (quindici per cento);

- che la vendita si svolgerà in forma telematica, ai sensi dell'articolo 161 ter delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, in modalità **"vendita sincrona mista"**, così come definita dall'articolo 2, primo comma, lettera g) del Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 e, dunque, con possibilità di presentare offerte sia in via telematica - partecipando all'esperimento mediante collegamento telematico "da remoto" - sia in via cartacea, con la presenza fisica

dell'offerente presso la sede della " Istituto di Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo e Siena sito in Arezzo via G. Ferraris, 128 "; il tutto nei termini e con le modalità regolate dalle "Condizioni Generali" appresso riportate;

AVVISA

che presso Istituto di Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo e Siena sito in Arezzo via G. Ferraris, 128 il giorno 16 Dicembre 2026 alle ore 9,30 procederà alla Vendita senza Incanto dei beni oltre descritti per il valore stabilito - in base alla Perizia di Stima - redatta dal Geom. Leonardo Risi, depositata presso il suindicato Notaio - e pubblicata nei sensi voluti dalla legge - e **ribassato** del 15% (quindici per cento) come sopra specificato, di Euro 281.730,69 (duecentottantunomilasettecentotrenta virgola sessantanove), alle seguenti condizioni e modalità:

- 1 -

L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in relazione alla Legge 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, ivi comprese quelle relative al verbale di aggiudicazione, sono a carico dell'acquirente (eccezion fatta esclusivamente per le spese di cancellazione delle ipoteche).

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 nè 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 -

OFFERTA CARTACEA

L'offerente deve presentare - dalle ore 9,00 alle ore 12,00 del giorno precedente la vendita - presso lo Studio del Notaio Francesco Cirianni sito in Arezzo via Ser Petraccolo, 7

dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo (non inferiore al valore peritale sopra indicato), del tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

- 3 -

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

- 4 -

La cauzione, nella misura indicata, dovrà essere depositata - unitamente all'offerta - con assegno circolare, munito della clausola di "non trasferibilità", intestato a "FALLIMENTO ACCENTO SRL R.F. 50/2016".

- 5 -

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

L'assegno sopra menzionato dovrà essere inserito nella busta, contenente l'offerta.

Le buste verranno aperte nel giorno fissato.

Se l'offerente è coniugato ma intende acquistare come bene personale e il proprio stato ricada nel regime patrimoniale familiare della comunione legale, è necessario che il coniuge - tramite il partecipante - renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, fermo restando che detta dichiarazione dovrà essere personalmente reiterata dal medesimo coniuge, in sede di stipula dell'atto notarile di trasferimento. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori esercenti la responsabilità **genitoriale**, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministratore di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, ovvero dal beneficiario assistito dall'amministratore di sostegno, secondo quanto previsto nel provvedimento di nomina, previa autorizzazione del Giudice tutelare.

Se 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 dalla quale risultino qualifica e poteri di rappresentanza.

L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre diverse agevolazioni (salva la facoltà di precisarlo successivamente all'aggiudicazione in sede di stipula del contratto di trasferimento).

- 6 -

OFFERTA TELEMATICA

Le offerte di acquisto possono anche essere formulate personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente) o da un avvocato - ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. - L'offerta dovrà essere formulata tramite modulo Ministeriale del Portale delle Vendite Pubbliche al quale verrete reindirizzati dal sito Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>, previo collegamento ed accesso gratuito al sito, selezionando il lotto di interesse, cliccando sul comando "Iscriviti alla vendita", e versando dopo la compilazione dell'offerta sia la cauzione, sia l'imposta di bollo.

L'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (**username** e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale), utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

Si precisa che, per la corretta spedizione dell'offerta telematica, l'interessato dovrà dotarsi preventivamente di "firma digitale" e "PEC" (Posta Elettronica Certificata).

Al fine di evitare l'incompleta e, quindi, mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal Portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

Se l'offerente è coniugato ma intende acquistare come bene personale e il proprio stato ricada nel regime patrimoniale familiare della comunione legale, è necessario che il coniuge - tramite il partecipante - renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, fermo restando che detta dichiarazione dovrà essere personalmente reiterata dal medesimo coniuge, in sede di stipula dell'atto notarile di trasferimento. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori esercenti la responsabilità **genitoriale**, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministratore di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, ovvero dal beneficiario assistito dall'amministratore di sostegno, secondo quanto previsto nel provvedimento di nomina, previa autorizzazione del Giudice tutelare.

Se 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 dalla quale risultino qualifica e poteri di rappresentanza.

L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali

previste per l'acquisto della prima casa o di altre diverse agevolazioni (salva la facoltà di precisarlo successivamente all'aggiudicazione in sede di stipula del contratto di trasferimento).

L'offerta sarà sottoscritta **digitalmente** o utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei **certificatori** accreditati, a pena di inammissibilità.

All'offerta saranno allegati:

= copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente

= documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del c/c su cui è stata accreditata la somma oggetto del bonifico;

= se il soggetto offerente è coniugato od unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, ovvero ha stipulato un patto di convivenza che preveda la comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, persona unita civilmente o convivente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

= se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

= se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare.

Il bonifico, con causale "FALLIMENTO ACCENTO SRL R.F. 50/2016 versamento cauzione e bollo", dovrà essere effettuato, con accredito sul conto corrente intestato a "FALLIMENTO ACCENTO ANTICA COMP COSTR EDILI TOSCANA SRL RF50/2016" IBAN IT67 2084 8914 1010 0000 0376 815, in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro tre giorni precedenti l'udienza di vendita telematica. Qualora, nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, il Gestore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio alla garage in caso di **plurimi offerenti**, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal Gestore al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME OFFERTE
ESPERIMENTI GARA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it>. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli **offerenti** all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>; si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, sia cartacee che telematiche, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente alle gare;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri **offerenti** ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore procederà a sostituire automaticamente gli stessi con **pseudonimi** o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Ove fosse impossibile svolgere la gara, per mancanza di connessione, il delegato ne darà immediata comunicazione agli **offerenti**, **riconvocando** gli stessi in un diverso giorno ed ora.

- 8 -

L'offerta è irrevocabile.

In caso di una sola offerta valida il bene verrà aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso di presentazione di più offerte valide il delegato aprirà la gara telematica tra gli **offerenti** con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Delegato.

Le offerte giudicate regolari **abiliteranno** automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno alla stessa.

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

Non è consentito l'inserimento di **rilanci** con importi con decimali.

In caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto mediante il sistema

del rilancio entro un minuto.

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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it> sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonchè
- al Delegato - l'elenco delle offerte in aumento;
- il Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica e/o certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla gara: la piattaforma <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it> sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni, tramite posta elettronica non invalida lo svolgimento della vendita, nè può far luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

- 9 -

L'offerente che sia rimasto aggiudicatario dovrà versare entro il termine di giorni 120 (centoventi) 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 di "FALLIMENTO ACCENTO SRL R.F. 50/2016", nelle mani del Curatore Fallimentare.

Tutte le spese per il trasferimento del bene, ivi comprese quelle notarili anche relative al verbale di aggiudicazione, sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

- 10 -

Per gli adempimenti pubblicitari è incaricato Istituto di Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo e Siena con pubblicazioni via internet nei siti specializzati e su altri quotidiani.

FORMALITA'

L'immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti formalità:

- iscrizione di ipoteca volontaria accesa presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30 ottobre 2002 al n. 3603 di formalità, per Euro 620.000,00 (seicentoventimila virgola zero zero) di cui Euro 310.000,00 (trecentodiecimila virgola zero zero) per capitale, a favore della Banca del Valdarno - Credito Cooperativo Società Cooperativa a responsabilità limitata e contro la società "LEVANELLA COSTRUZIONI S.R.L."; per la quale sussiste comunicazione n. 537 del marzo 2012 di estinzione totale

dell'obbligazione avvenuta in data 17 gennaio 2012. Cancellazione totale eseguita in data 21 marzo 2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.lgs 385/1993);

- iscrizione di ipoteca volontaria accesa presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15 dicembre 2008 al n. 4377 di formalità, per Euro 6.000.000,00 (seimilioni virgola zero zero) di cui Euro 3.000.000,00 (tremilioni virgola zero zero) per capitale, a favore della Unicredit Corporate Banking Spa e contro la società "ACCENTO ANTICA COMPAGNIA DI COSTRUZIONI EDILI IN TOSCANA Srl";

- iscrizione di ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 9 dicembre 2013 al n. 1981 di formalità, per Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) di cui Euro 24.232,00 (ventiquattromiladuecentotrentadue virgola zero zero) per capitale, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pontassieve - Società Cooperativa e contro la società "ACCENTO ANTICA COMPAGNIA DI COSTRUZIONI EDILI IN TOSCANA S.r.l.";

- sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Arezzo in data 11 giugno 2016 repertorio n. 53, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 ottobre 2016 al n. 9970 di formalità a favore della Massa dei Creditori del Fallimento ACCENTO ANTICA COMPAGNIA DI COSTRUZIONI EDILI IN TOSCANA S.r.l. e contro la società "ACCENTO ANTICA COMPAGNIA DI COSTRUZIONI EDILI IN TOSCANA S.r.l."

BENE OGGETTO DI VENDITA

Appezamento di terreno di natura edificabile posto in Comune di Montevarchi, località Levanello, via del Camminlungo, della superficie catastale complessiva di mq. 17.309 (diciassettemilatrecentonove), con su insistente piccola unità immobiliare adibita a magazzino/deposito;

rappresentato, il tutto, catastalmente, come segue:

= al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, al foglio 21, particella 476, subalterno 2, via del Paterosso snc, piani T-1, categ. C/2, classe 1, consistenza mq. 14, Superficie Catastale Totale: mq. 52, rendita Euro 31,09;

= al Catasto Terreni del Comune di Montevarchi, al foglio 21, particelle:

- 489 di ca. 94, con il reddito dominicale di Euro 0,97 ed il reddito agrario di Euro 0,39;

- 546 di ha. 1.43.94, con il reddito dominicale di Euro 118,20 ed il reddito agrario di Euro 44,60;

- 547 di are 01.52, con il reddito dominicale di Euro 1,25 ed il reddito agrario di Euro 0,47;

- 548 di are 05.86, con il reddito dominicale di Euro 4,81 ed il reddito agrario di Euro 1,82;

- 549 di are 09.28, con il reddito dominicale di Euro 7,62 ed il reddito agrario di Euro 2,88;

- 552 di are 03.90, con il reddito dominicale di Euro 3,20 ed il

reddito agrario di Euro 1,21;

- 554 di are 07.65, con il reddito dominicale di Euro 6,28 ed il reddito agrario di Euro 2,37;

Il fabbricato adibito a magazzino sopra descritto è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente a tale data lo stesso non è stato fatto oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di licenza, concessione, autorizzazione e/o permesso.

Maggiori dettagli relativi alla descrizione dell'immobile, alla sua conformazione, alle sue caratteristiche di costruzione, alla distribuzione dei vari ambienti, alla conformazione del terreno a servizio e quant'altro, emergono dalla Perizia di Stima del Geom. Leonardo Risi, depositata presso lo studio del suindicato Notaio ed ivi consultabile liberamente.

Perfezionata l'operazione di aggiudicazione e trasferimento, si procederà, in ossequio al disposto dell'art. 108 Legge Fallimentare, alla cancellazione e delle ipoteche e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Per prendere visione della succitata Relazione Tecnica - Estimativa, presentarsi presso lo Studio Notarile Cirianni, in Arezzo, via Ser Petraccolo n. 7, nei giorni martedì e giovedì mattina - dalle ore 10.00 alle ore 12.00 - precedenti il giorno fissato per la vendita.

Arezzo, lì

Dott. Fabio Vichi

Dot. Andrea Alterini