

TRIBUNALE DI AREZZO

PROCEDURA DI VENDITA IMMOBILIARE MEDIANTE INVITO AD OFFRIRE

Liquidazione del patrimonio ex art. 14 ter L. 3/2012

n° R.G.V.G.: **862/2021**

Giudice: **Dott. Andrea Turturro**

Liquidatori: **Dott. Carlo Cardini e Rag.ra Paola Magnanensi**

I sottoscritti **Dott. Carlo Cardini**, con studio in Arezzo, Via Calamandrei n. 54 (mail cardini@cartlegal.it pec carlocardini@pec.it Cod. Fisc. CRDCRL85T25A390Q, tel 0575-371212 fax 0575-259218) e **Rag.ra Paola Magnanensi** con studio in Arezzo, Via del Tramarino n. 9 (mail: paola.magnanensi@studiomagnanensi.it pec: paola.magnanensi@pec.it Cod. Fisc. MGNPLA54L65A291N, tel 0575 357380 - 0575 302254 fax 0575 20533), quali Liquidatori del patrimonio dell' Ing. Monaldi Giuliano, nato a Cortona il 12.04.1962 (Cod. Fisc. MNLGLN62D12D077M)

PREMESSO

- che la procedura di Liquidazione del patrimonio è stata aperta con decreto del Giudice Dott. Andrea Turturro del 20/04/2021;

VISTI

- il Programma di Liquidazione redatto ai sensi dell'art. 14 novies L. 3/2012;
- la relazione peritale del 05.05.2019 e successiva integrazione del 15/09/2021 a firma dell'esperto stimatore Geom. David Valentini
- l'offerta di acquisto pervenuta in data 03.10.2024 per il lotto 5 per l'importo di €. 15.700,00;
- l'autorizzazione del Giudice Delegato a procedere alla vendita del bene tramite espletamento di procedura di gara di "invito ad offrire" con base d'asta pari ad €. 15.700,00 in data 16.01.2025;

INVITANO

a presentare offerte entro il giorno 11 aprile 2025 ore 12.00 presso:

lo Studio della rag. Paola Magnanensi, in Arezzo, Via del Tramarino 9; liquidatore in conformità al presente regolamento di gara.

PROCEDURA DI VENDITA MEDIANTE INVITO AD OFFRIRE

Regolamento di partecipazione

Il presente disciplinare regola le condizioni di vendita in lotto unico dei seguenti beni

LOTTO UNICO

Piena proprietà per l'intero su locali ad uso ufficio ubicati in Loc. Camucia – Cortona (AR) Viale A.

Gramsci n°81/A. L'ufficio in questione (della superficie commerciale di mq. 37,00) è composto da n.2 locali (ufficio e archivio) intermezzati da piccolo WC. e anti w.c. provvisto di lavabo a colonna. Il bene si trova al piano primo ed ha affaccio solo sulla corte interna e le porte e finestre realizzate con profili di alluminio e vetri,

sono protette dal portico condominiale che circonda la corte interna del piano primo. I pavimenti sono realizzati con piastrelle in gres ceramico, formato 30x30, ad un colore per tutti i locali; il battiscopa è anche esso in gres ceramico ed è della stessa tonalità delle piastrelle.- Il w.c./doccia è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica. Quest'ultimo è provvisto dei sanitari smaltati, vetro china di color bianco, quali vaso, piatto doccia e lavabo collocato all'esterno, nell'anti w.c.; i pezzi sono tutti allestiti con rubinetterie di acciaio cromato di qualità commerciale. Le finestre ed i finestrone sono di legno di pino di Svezia, tinto noce, mentre le porte interne, sono tamburate e rivestite con compensati di pioppo impiallacciato con essenza di tanganika, verniciate color noce. L'impianto elettrico interno (BT 220 Volt) è sottotraccia per tutti gli ambienti; l'impianto di riscaldamento è a termosifoni d'alluminio alimentati da caldaia murale a condensazione presente nel locale archivio; lo scarico a tetto. L'unità direzionale è ubicata al Piano Primo e dispone di un doppio accesso: il primo dalla pianerella, che attesta al piano primo, dipartendo dalla scala condominiale contraddistinta dal civico n.81/A , mentre il secondo direttamente dal porticato condominiale che si affaccia sulla la corte dello stesso piano. La scala condominiale, al pari delle altre scale, presenti nel fabbricato, dispone di ascensore condominiale e asserva oltre il piano riservato agli uffici, anche le residenze civili ai piani sovrastanti. Il tutto fa parte di un fabbricato di maggior consistenza (di recente realizzazione) adibito a garage per il piano seminterrato, a commerciale per il piano terra, a direzionale per il piano 1° e residenziale per i piani superiori. L'ubicazione del fabbricato, dove è posto l'ufficio è centrale rispetto all'abitato di Camucia, ed è prospiciente la strada Regionale n.71 nonché in prossimità di centri commerciali e servizi. Dal punto di vista urbanistico, la presente unità immobiliare è stata edificata in virtù del P.di C. n.225 del 03-09-2003; comunicazione di fine lavori con attestazione della conformità dell'opera datata 01-08-2006 e attestazione di agibilità del 02-02-2006 alla quale è allegata copia dello stato finale dei lavori. L'immobile risulta locato in virtù di contratto della durata di sei anni rinnovabili a decorrere dalla data del 06-07-2011, pertanto, da ritenersi opponibile alla procedura ed all'aggiudicatario.

Quanto sopra è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona (AR) al Foglio 143, particella 119, subalterno 114 (Ufficio, categoria A/10, consistenza 2 vani – sup. cat. 37,00 mq. - rendita € 433,82), oltre i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio come previsto dalla legge censiti al Foglio 143 particella 119 subalterno 1 (bene comune non censibile, viabilità condominiale sul lato dx.- accesso al sub.3), subalterno 2 (bene comune non censibile, vano scala), subalterno 3 (bene comune non censibile, vano scala), subalterno 7 (bene comune non censibile, vano scala –Piazza Europa), subalterno 11 (bene comune non censibile, scala esterna ant. Via A. Gramsci), subalterno 14 (bene comune non censibile ai sub.ni da 12 a 16, porticato p. primo).

Il tutto come descritto nelle relazioni peritali a firma del suddetto Geom. David Valentini alle quali espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

La vendita avrà luogo **in un Lotto Unico**,

Il PREZZO BASE è fissato in

Euro 15.700,00 (quindicimilasettecento/00)

Rilancio minimo euro 1.000,00 (mille/00)

COME SI PRESENTA L'OFFERTA

Il deposito dell'offerta si effettua, tramite pec (paola.magnanensi@pec.it) o tramite raccomandata a/r, indirizzata e/o depositata presso lo Studio della rag. Paola Magnanensi – liquidatore- posto in Arezzo, Via del Tramarino, 9, entro venerdì 11 aprile 2025 ore 12,00.

L'offerta sarà valida solo se accompagnata dal deposito di cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare intestato a “ **Procedura Liquidazione n. 862/2021**”.

L'offerta è **irrevocabile**.

CONTENUTO DELL'OFFERTA ED ALLEGATI

L'offerta deve contenere:

1) i dati dell'offerente:

- se persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile ed un recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se società: la denominazione o ragione sociale, la sede legale ed il numero di iscrizione nel registro delle Imprese, il codice fiscale, la partita Iva , le generalità del legale rappresentante ed un recapito telefonico con l'allegazione di visura del registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i relativi poteri;

2) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'esatta indicazione del lotto (unico lotto) a cui l'offerta fa riferimento;

3) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima come sopra indicata, a pena d'inefficacia;

4) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione;

5) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e relativa documentazione tecnica;

6) richiesta di eventuali agevolazioni fiscali da documentare al momento del versamento del prezzo;

7) un proprio recapito telefax o PEC a cui i liquidatori effettueranno le comunicazioni.

All'offerta dovrà essere allegata:

- la fotocopia di un valido documento di identità degli offerenti, se persone fisiche;

- la fotocopia di un valido documento di identità del legale rappresentante ed una fotocopia della visura C.C.I.A.A. aggiornata, se società.
- Assegno circolare non trasferibile intestato a “**Procedura Liquidazione n. 862/2021**” per un importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita sarà eseguita in data 11 aprile 2025 alle ore 15,00 dal liquidatore rag. Paola Magnanensi presso il suo studio, posto in Arezzo via del tramarino, 9, che ne redigerà il verbale.

Nel caso di una sola offerta valida si procederà all’aggiudicazione del bene all’unico offerente anche in caso di sua assenza alle operazioni di vendita; in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell’offerta più alta. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In caso di più offerte valide, recante lo stesso importo ed in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda.

Al termine della gara le somme depositate a titolo di cauzione verranno restituite ai non aggiudicatari. Entro il termine stabilito per il pagamento del prezzo, l’aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo ed al pagamento degli oneri tributari, dedotta la cauzione già versata, mediante assegno circolare intestato alla procedura o a mezzo bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura presso Banca TEMA sede di Arezzo **IBAN IT34X088511410100000222441**;

In caso di inadempienza verrà dichiarata la decadenza dell’aggiudicatario, con conseguente confisca della cauzione, che verrà definitivamente incamerata dalla procedura.

Avvenuto il pagamento del prezzo e degli oneri tributari l’atto di vendita verrà stipulato per mezzo del notaio Dr. Francesco Cirianni, designato dai liquidatori, con studio in Arezzo, via Ser Petraccolo,7 con spese di trasferimento della proprietà a carico dell’aggiudicatario. Sino a tale momento i sottoscritti liquidatori potranno sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci) del prezzo offerto. In tale caso verrà riaperta una gara con l’aggiudicatario.

Tutta la documentazione relativa all’esito della procedura di vendita verrà depositata in Cancelleria. Il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi e impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli eventualmente gravanti sui beni avverrà a cura della procedura e spese a carico dell’aggiudicatario, con decreto emesso dal Giudice Delegato, dopo che la vendita è stata eseguita ed è stato riscosso interamente il prezzo.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla L. n.47/85, a vincoli o servitù esistenti, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere

e alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità alla legge di luoghi, attrezzature ed impianti ivi esistenti.

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.

I beni oggetto di vendita sono meglio e più esattamente descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui s'intendono integralmente riportati - nella perizia in atti che fa fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento dell'atto di trasferimento avanti il Notaio Francesco Cirianni.

Farà carico agli offerenti dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società e/o ente di altra natura.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita. Ogni onere fiscale della vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e dovrà essere versato unitamente al saldo prezzo.

La vendita si deve considerare forzata e quindi, come tale, non soggetta alle norme concernenti la garanzia per 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 se ne è tenuto di 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 la Procedura liberata da ogni responsabilità al riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del C.P.C. relative all'espropriazione forzata dei beni immobili.

OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario dovrà versare: 1) il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani dei liquidatori o comunque al momento dell'atto avanti il Notaio designato, entro il termine di giorni 90 dalla provvisoria aggiudicazione, nelle forme di cui sopra; 2) con le stesse modalità, su richiesta dei liquidatori, dovrà versare il fondo spese indicato dagli stessi liquidatori. In caso di mancato versamento del saldo prezzo, si procederà ai sensi dell'art. 587 C.p.c..

SPESE DELL'AGGIUDICATARIO (OLTRE IL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE)

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri fiscali (imposta di registro/Iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte

le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, spese notarili, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche, cancellazione trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie).

PER SAPERNE DI PIU'

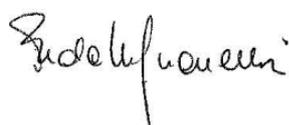
Maggiori informazioni possono essere fornite dal liquidatore rag. Paola Magnanensi tel. 0575/357380 – 302254 e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Si rende noto che gli interessati possono, previo appuntamento, visitare i beni posti in vendita.

Arezzo, 27 gennaio 2025

I liquidatori

Rag. Paola Magnanensi



Dott. Carlo Cardini

