

AVVISO DI VENDITA
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
ADVISORY: ITAsset Advisory Services

La sottoscritta Lucia Aderucci in qualità di liquidatore civilistico della società "Arredamenti Biagioni s.r.l. in liquidazione",

PREMESSO

- che la società posta in liquidazione è piena proprietaria di un compendio immobiliare a destinazione mista ubicato in Roccastrada (Gr), località San Martino;
- che gli immobili facenti parte del complesso sono dettagliatamente descritti nella relazione tecnica dell'architetto Fabio Bonazia e relativi allegati, datata 27 ottobre 2023, alla quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso rinvio;
- che il liquidatore ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato (*advisory*) che ausilierà il predetto e la platea degli interessati, in tutte le fasi prodromiche, gestionali e di banditura utili alla migliore collocazione sul mercato degli *asset*;
- che per la predetta attività specialistica è stato individuato l'ausiliario ITAsset Advisory Services s.r.l., con sede legale in Siena, Via dei Montanini n. 63 ed unità operativa in Grosseto, via Siria n. 36;
- che gli interessati, al fine di acquisire dettagliate informazioni sui beni oggetto della presente vendita privata, dovranno consultare integralmente il presente **avviso di vendita**, la **relazione tecnica**, nonché il **modello di presentazioni offerte**, sul sito internet www.itasset.it.
- che vengono messi a completa disposizione dell'utenza (h24 - compreso giorni festivi) i seguenti recapiti:
 - **dott. Alessandro Caselli**
 - **cell. 349.5790550**
 - **e-mail: visite@itasset.it**
- che i beni oggetto della vendita potranno essere visionati anche nei giorni festivi, previa semplice richiesta all'indirizzo e-mail od al numero telefonico, come sopra indicati;

- che il trasferimento del bene avverrà mediante atto di compravendita a rogito di un notaio scelto dall'acquirente, il cui compenso sarà a carico dello stesso, come indicato al successivo punto 4;

- che la partecipazione alla procedura anzidetta implica la previa accettazione integrale del presente **avviso di vendita**, nonché del **modello di presentazioni offerte**

Tutto ciò premesso,

AVVISA

che il giorno venerdì 27 settembre 2024 alle ore 17:00 presso la sede della ITAsset Advisory Services in Grosseto, via Siria n. 36 (piano terreno), si darà luogo all'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto e alla consequenziale, eventuale, gara di vendita dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

STABILISCE

che il deposito delle offerte in busta chiusa e dei loro allegati (come di seguito indicati) dovrà avvenire presso la sede della ITAsset Advisory Services in Grosseto, via Siria n. 36 (piano terreno), nel giorno di mercoledì 25 settembre 2024, dalle ore 14:30 alle ore 17:30.

Si evidenzia, inoltre, che, per una maggiore flessibilità, gli interessati potranno, previo accordo con la stessa ITAsset (mob. 349.5790550 - visite@itasset.it), concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le ore 17:30 del giorno 25 settembre 2024.

FISSA

quale prezzo base di vendita la somma stabilita per il lotto come di seguito indicato, oltre IVA, se ed in quanto dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO: diritto di piena proprietà su complesso immobiliare a vocazione industriale/commerciale disposto su tre livelli, ubicato in **Roccastrada, località San Martino**, comprensivo di **negozio, laboratorio ed abitazione di tipo civile**, oltre a corte comune pertinenziale perimetrata.



L'area di vendita ed espositiva si articola sui piani terreno e primo, collegati da un'ampia scala interna ed ha una superficie complessiva di circa 700mq. In adiacenza, e completamente sul piano terreno, si sviluppa il laboratorio, comprensivo di locali uso ufficio e sala d'attesa, servizi igienici, spogliatoi, ripostiglio e portico esterno, per una superficie interna di circa 360mq. La porzione abitativa si evolve su due livelli, primo, con altezza 2,70m, e secondo/mansarda, con altezza 2,20m; alla stessa è possibile accedere, o tramite un ingresso ed un vano scala interno a comune con il laboratorio, oppure da due rampe di scale esterne attigue al suddetto portico, che giungono ad una terrazza panoramica al piano primo; internamente si compone, al piano primo, di ingresso ospitante il vano scala, tinello, cucina, disimpegno, due camere da letto e tre bagni; al piano secondo, di un ampio ed unico locale adibito a soggiorno; il tutto per una superficie abitativa interna di circa 212mq.

Si segnala che la copertura dell'edificio è a piano ed è stata rifatta recentemente per l'80% della sua superficie.

Dati catastali

Al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada, le tre unità immobiliari risultano così rappresentate:

- foglio 147, Particella 358, subalterno 3, categoria C/1, classe 3, consistenza mq 710, rendita catastale € 6.050,29;
- foglio 147, Particella 358, subalterno 6, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 8,5, rendita catastale € 790,18;
- foglio 147, Particella 358, subalterno 7, categoria C/3, classe 5, consistenza mq 330, rendita catastale € 1.533,88.

Conformità edilizia, urbanistica e catastale

Il fabbricato di cui fanno parte le tre unità immobiliari è stato costruito in conformità ai seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia n. 40 del 07/09/1983 per la costruzione di un laboratorio falegnameria con annessa abitazione;
- concessione edilizia n. 49 del 14/09/1984 per la variante in corso d'opera con diverso uso dei locali produttivi in laboratorio confezioni e locali deposito abbigliamento;
- permesso di abitabilità e d'uso n. 7 del 26/08/1986;
- relazione di asseveramento opere interne (art. 26 L. 47/85) per le modifiche interne dell'appartamento prot. n. 1037 del 22/01/1992 (pratica n. 13/1992).

Successivamente a tale data non sono state eseguite modifiche o variazioni tali da richiedere il rilascio di permesso a costruire, denuncia inizio attività o altro titolo abilitativo.

Sulla base di quanto sopra esposto, l'immobile deve ritenersi pienamente conforme alle norme urbanistiche vigenti.

Le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto sono perfettamente conformi allo stato di fatto delle tre unità immobiliari.

Stato di occupazione

L'immobile è nell'attuale disponibilità della proprietà che lo libererà entro i termini del rogito.

Prezzo base di vendita euro 350.000,00

Offerte in aumento non inferiori ad euro 5.000,00

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

L'offerta dovrà essere presentata **esclusivamente** mediante l'utilizzo e la **integrale compilazione del modello di presentazione dell'offerta** scaricabile dal sito www.itasset.it.

Il predetto **modello di presentazione dell'offerta** evidenzia che dovranno ad esso essere allegati documenti necessari ai fini della validità dell'offerta.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

Il deposito potrà avvenire *brevi manu*, presso la sede della ITAsset Advisory Services in Grosseto, via Siria n. 36 (piano terreno), nel giorno di mercoledì 25 settembre 2024, dalle ore 14:30 alle ore 17:30. Si evidenzia, inoltre, che, per una maggiore flessibilità gli interessati potranno, previo accordo con la stessa Itasset (mob. 349.5790550 - visite@itasset.it), concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le ore 17:30 del giorno 25 settembre 2024.

L'offerta irrevocabile di acquisto (redatta mediante il **modello di presentazione offerte**) corredata da tutti gli allegati dovrà essere contenuta in una busta chiusa recante all'esterno esclusivamente:

- la dicitura "Offerta irrevocabile di acquisto - data di vendita 27/09/2024 - Arredamenti Biagioni Srl in liquidazione".

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

Le buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto saranno aperte dal liquidatore, coadiuvato dal soggetto specializzato, alla presenza degli offerenti, il giorno venerdì 27 settembre 2024 alle ore 17:00.

Ciascun offerente, a cui dovrà essere intestato il bene, sarà tenuto a presentarsi munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara di cui *infra*; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata con i presenti l'integrità dell'offerta pervenuta in busta chiusa, il liquidatore, coadiuvato dal soggetto specializzato, procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti ed, a pena di efficacia delle offerte medesime, dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella/e offerta/e.

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta:

Ferma restando l'osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base il liquidatore provvederà ad aggiudicare il bene all'offerente.

Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte:

Esaurito l'esame delle offerte ritenute valide, il liquidatore provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso da formalizzarsi entro sessanta secondi da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto. Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le gare sono soggette alla regola del "time extension"; ciò significa che, se il potenziale acquirente indica un'offerta

durante gli ultimi sessanta secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori sessanta secondi, dando così modo ai concorrenti di rilanciare.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione suaccennata le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'orario di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra sarà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal liquidatore, dall'advisory e dagli offerenti presenti.

Le cauzioni prestate dai non aggiudicatari saranno restituite immediatamente ai presenti e inviate a mezzo posta agli assenti nei tre giorni successivi.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla sottoscrizione dell'atto di trasferimento.

4 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante contratto di compravendita per atto pubblico a ministero del notaio scelto dalla parte acquirente, che sarà effettuato non prima di sessanta giorni dalla data di aggiudicazione, ma non oltre cento giorni.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato al momento del rogito notarile, tramite assegni circolari intestati alla parte venditrice.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovranno essere versati gli onorari notarili relativi al trasferimento dei beni, comprese le tasse, le imposte e le spese relative ad ogni altra formalità necessaria per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, ivi compresa l'IVA, se ed in quanto dovuta.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra entro il termine stabilito, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il liquidatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura;

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, quali il compenso al notaio, I.V.A., imposta di registrazione e quant'altro occorrente.

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente **avviso di vendita** e del **modello di presentazione delle offerte**.

7 - Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Grosseto.

8 - pubblicazione e pubblicità

Il liquidatore indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità:

- pubblicità sul sito www.itasset.it nonché su altri siti on-line scelti a discrezione dall'advisory, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita dei beni immobili facenti parte del compendio ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni vigenti.

Grosseto, 28 maggio 2024

Il liquidatore civilistico

Lucia Aderucci

