



Ministero delle Imprese e del Made in Italy  
Liquidazione Coatta Amministrativa D.M. 11/2020

**SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA SITO EUPHRASIA**

**COMMISSARIO LIQUIDATORE DELLA L.C.A.: dott. Luca Belleggi**

**SOGGETTO SPECIALIZZATO: Astalegale Asset Advisory**

**AVVISO DI VENDITA AL III^ ESPERIMENTO DI GARA  
PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto dottor Luca Belleggi C.F. BLLLCU79B23F499A, Via degli Scipioni n. 268/A Roma (Rm), nella propria qualità di commissario liquidatore della procedura intestata "Società Cooperativa Edilizia Sito Euphrasia" ex art. 2545 terdecies c.c.,

**P R E M E S S O**

- che con D.M. 26 luglio 2019 n.187/2019 con il quale società cooperativa "Società Cooperativa Edilizia Sito Euphrasia" è stata posta in liquidazione coatta amministrativa ai sensi dell'art. 2545 terdecies c.c. a seguito della sentenza del 20/02/2019 n. 10/2019 del Tribunale di Varese dichiarativa dello stato d'insolvenza;
- che con Decreto Ministeriale n. 11/2020 del 15 gennaio 2020, in sostituzione del precedente Commissario Liquidatore rinunciatario, veniva nominato il dott. Luca Belleggi Commissario Liquidatore della "Società Cooperativa Edilizia Sito Euphrasia";
- che la società è piena proprietaria, unitamente a maggior consistenza, di asset immobiliari siti nei comuni di Vergiate (Va) e Cocquio Trevisago (Va). Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore arch. Paolo Delfino, ed alla quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti;
- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato che ausilierà la predetta e la platea degli interessati all'acquisto, mediante una serie coordinata di servizi,



Ministero delle Imprese e del Made in Italy  
Liquidazione Coatta Amministrativa D.M. 11/2020

oltre alla fornitura della piattaforma telematica per la gestione della vendita telematica **sincrona mista**;

- che vengono messi a disposizione dell'utenza (h.24 - compreso giorni festivi) recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita, alla visione degli immobili, alle informazioni generali sulla procedura:

- **avvocato Gabriele Biliorsi**
- **mail: advisory@astalegale.net**
- **mobile: 348.1039442**

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati anche nei giorni festivi, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato;

- che il trasferimento del bene subastato avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dagli organi della procedura, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;

- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, del **modello di presentazioni offerte**, nonché della **perizia di stima** reperibili sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

Tutto ciò premesso,

**ESPERIMENTO DI VENDITA**

**Giovedì 21 settembre 2023 alle ore 13:00**

- presso la sede dell'ausiliario soggetto specializzato Astalegale Asset Advisory sito in Monsano Via Cassolo n. 35 per gli offerenti con **modalità cartacea**;
- all'interno del portale internet <http://immobiliare.spazioaste.it>, per gli offerenti con **modalità telematica**,

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla consequenziale gara di vendita giudiziaria, senza incanto, con **modalità telematica sincrona mista** (ex art. 22 del D.M. Giustizia n. 32/2015) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

**STABILISCE**



Ministero delle Imprese e del Made in Italy  
Liquidazione Coatta Amministrativa D.M. 11/2020

- 1) Per l'offerente **telematico** (modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito <http://immobiliare.spazioaste.it>)<sup>1</sup>.

**Registrazione al portale per la vendita telematica**

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale <http://immobiliare.spazioaste.it> procedendo come descritto nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

In particolare il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "Registrati" presente sulla barra di navigazione, compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione, cliccare il pulsante "Accetta condizioni e crea utenza", confermare l'utenza attraverso il link che riceverà per e-mail alla casella di posta elettronica indicata in fase di registrazione. Una volta registrato l'utente potrà accedere al portale cliccando sulla voce "Accedi" presente sulla barra di navigazione inserendo username e password negli appositi campi.

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal soggetto specializzato alle operazioni di vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e nell'area messaggi personale disponibile sul portale.

I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti alla procedura. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

**Predisposizione ed invio dell'offerta**

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono far pervenire la documentazione necessaria alla partecipazione alla vendita, in via telematica, seguendo le indicazioni

---

<sup>1</sup>**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al n. 848.780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



Ministero delle Imprese e del Made in Italy  
Liquidazione Coatta Amministrativa D.M. 11/2020

riportare nel “Manuale utente” presente all’interno del portale <http://immobiliare.spazioaste.it>, entro le ore **18:00 del 19 settembre 2023**.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l’offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel “Manuale utente” presente sul portale. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. *Gli offerenti telematici dovranno versare il bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) tramite bonifico bancario, oppure potrà essere acquistato e inserito, previa scansione, tra gli allegati all’offerta di acquisto e fatto pervenire prima possibile al liquidatore, o al delegato alla vendita, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta (salvo l’avvio delle procedure per il recupero coattivo).*

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**. 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 dal portale stesso in modo segreto.

### **Versamento della cauzione**

Dovrà essere versata una **cauzione** a garanzia dell’offerta, non inferiore **al 10%** del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l’accredito della somma sia visibile, sul conto corrente di seguito indicato, il giorno di apertura delle buste.

Dovrà, inoltre, essere versata una **cauzione** infruttifera pari **al 5%** del prezzo offerto, quale acconto spese e diritti di gara, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile



Ministero delle Imprese e del Made in Italy  
Liquidazione Coatta Amministrativa D.M. 11/2020

affinché l'accredito della somma sia visibile, sul conto corrente di seguito indicato, il giorno di apertura delle buste.

I bonifici bancari andranno effettuati sul conto corrente intestato ad Astalegale Asset Advisory in qualità di soggetto specializzato, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN: IT29H0867305756022000221919**
- **CAUSALE:**
  - **il primo bonifico pari al 10%:** Cauzione 10% - "SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA SITO EUPHRASIA" N. Lotto \_\_\_\_\_
  - **il secondo bonifico pari al 5%:** Cauzione 5% - "SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA SITO EUPHRASIA" acconto spese e diritti di gara N. Lotto \_\_\_\_\_

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte.

Si precisa che la cauzione relativa all'acconto spese e diritti sarà restituita al momento del rogito.

**La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta, inoltre dovranno essere allegati l'avviso di vendita e le condizioni generali di vendita** entrambi sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "per accettazione integrale delle condizioni ivi previste". Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione (restituita) sarà decurtata del predetto onere.

Le coordinate bancarie del conto della procedura sono anche riportate nella scheda dettagliata del bene pubblicata sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), <http://www.spazioaste.it>.

**Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.**

### **ASSISTENZA**



Ministero delle Imprese e del Made in Italy  
Liquidazione Coatta Amministrativa D.M. 11/2020

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al numero 02.800300 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

2) Per l'offerente **tradizionale** (*modalità di presentazione delle offerte in forma cartacea*).

L'offerta di acquisto dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa presso l'ausiliario Astalegale Asset Advisory, in Monsano (AN) Via Cassolo n. 35 nel giorno di **martedì 19 settembre 2023 dalle ore 10:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00**.

Si evidenzia, inoltre, che per una **maggiore flessibilità**, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso ausiliario (mob. 348.1039442 - [advisory@astalegale.net](mailto:advisory@astalegale.net)) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le ore **18:00 del 19 settembre 2023**.

F I S S A

quale prezzo base di vendita, le somme stabilite rispettivamente per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ciascun lotto.

## DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

### LOTTO DUE

Diritto di piena proprietà appartamento con soffitta, cantina e box sito nel comune di Vergiate (Varese) alla Via Leopardi n. 42, frazione Corgeno.

L'immobile è costituito da:

- appartamento posto al piano primo dell'immobile condominiale ed è composto da soggiorno e cucina per la zona giorno, n. 2 camere con bagno disimpegno per la zona notte. L'immobile dispone di doppio balcone;
- soffitta ed in particolare trattasi di ampio locale posto nel sottotetto, privo di ogni tipo di finiture e impianti, il cui accesso avviene da vano scala comune tramite porta tagliafuoco. Successivamente un piccolo corridoio condominiale conduce all'accesso al sottotetto.





Ministero delle Imprese e del Made in Italy  
Liquidazione Coatta Amministrativa D.M. 11/2020

Secondo quanto indicato nella scheda catastale, dovranno essere realizzati un disimpegno ed un muro di separazione con l'altro sottotetto adiacente (oggi mancanti) per individuare correttamente la pertinenza;

- cantina posta al piano terra che ha accesso da corridoio comune ed è protetta da porta in alluminio.

- box posto la piano terra, ha accesso da corsello di manovra ed è protetto da porta basculante.

La superficie dell'appartamento, compreso la cantina e la soffitta è di circa 156 mq., mentre quella del box è di circa 19 mq.

**Dati catastali:**

censito al N.C.E.U. del Comune di Vergiate, sez. urbana CO, al foglio 3 particella 2593:

- sub. 21, A/2, l'appartamento, cantina e soffitta;
- sub. 29, c/6, il box.

**Conformità catastale, edilizia e urbanistica:**

Il bene risulta avere la conformità. I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) nonché sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

**Stato di occupazione:**

l'immobile risulta occupato con titolo opponibile alla procedura, in particolare con contratto d'affitto della durata di anni 4 dal 01/05/2018 al 30/04/2022, tacitamente rinnovato con un canone mensile di euro 495,00.

Il fabbricato risulta occupato da oggetti ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

**Attestazione di prestazione energetica:**

il compendio immobiliare non risulta avere l'attestato di prestazione energetica.



Ministero delle Imprese e del Made in Italy  
Liquidazione Coatta Amministrativa D.M. 11/2020

**Prezzo base di vendita euro 101.120,00**

**Offerte in aumento non inferiori ad euro 5.056,00 (5% del prezzo base)**

**LOTTO QUATTRO**

Diritto di piena proprietà su un fabbricato in corso di ristrutturazione di n. 9 appartamenti, n.10 autorimesse e n.2 posti auto nel comune di Cocquio -Trevisago, contrada Intelo (VA).

Il progetto presentato presso il comune prevede la realizzazione di n. 9 appartamenti di diverso taglio (trilocali) disposti su tre piani compreso il piano terra.

Complessivamente gli appartamenti hanno una superficie di circa 732 mq, mentre le autorimesse ed i posti auto hanno una superficie di circa 12, 50 mq ciascuno.

Attualmente i lavori sono stati interrotti da tempo e quanto finora realizzato, parzialmente in difformità da quanto autorizzato (piano sottotetto), si trova in stato di abbandono.

La superficie delle unità immobiliari destinate ad appartamento è di complessivi circa 732 mq., mentre quella relativa ai box ed ai posti auto è di mq. 12,50 cadauno.

Indicativamente il perito indica uno stato di avanzamento pari al 45%.

**Dati catastali:**

censito al catasto fabbricati del Cocquio Trevisago alla sezione TR, foglio 6, particella 3159, cat. A/4;

censito al catasto terreni del Cocquio Trevisago al foglio 9:

- particella 2243;
- particella 3223;
- particella 3225;
- particella 3222;
- particella 3228;
- particella 3159;

**Conformità catastale, edilizia e urbanistica:**

Il bene non risulta avere la conformità catastale e neanche la conformità edilizia. Si precisa che la validità della pratica edilizia è decaduta. Si dovrà prendere contatto con il Comune







Ministero delle Imprese e del Made in Italy  
Liquidazione Coatta Amministrativa D.M. 11/2020

di Cocquio-Trevisago per definire l'iter burocratico necessario alla conclusione dei lavori.

Difformità: diversamente da quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia sono state riscontrate le seguenti difformità: modifiche interne al piano sottotetto, nonché parziale traslazione dell'accesso delle unità abitative.

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) nonché sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

**Stato di occupazione:**

l'immobile risulta libero da persone. Il fabbricato risulta occupato da oggetti ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

**Attestazione di prestazione energetica:**

il compendio immobiliare non risulta avere l'attestato di prestazione energetica.

**Prezzo base di vendita euro 195.200,00**

**Offerte in aumento non inferiori ad euro 9.760,00 (5% del prezzo base)**

**D E T E R M I N A**

**1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta**

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 pari ma non inferiore al prezzo base di vendita. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 la quale prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di



Ministero delle Imprese e del Made in Italy  
Liquidazione Coatta Amministrativa D.M. 11/2020

tempo, sia in via telematica che fisicamente, in presenza presso la sede del soggetto specializzato.

Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al portale <http://immobiliare.spazioaste.it>, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, parteciperanno comparando presso la sede di Astalegale Asset Advisory sita in Monsano (An), Via Cassolo n. 35.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il soggetto specializzato, visualizzerà le offerte pervenute telematicamente ed i documenti ad esse allegati e ove validamente costituite a seguito di simultaneo accertamento, autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta. Prima dell'inizio della gara, verranno registrati anche gli "offerenti tradizionali" che parteciperanno alla gara fisicamente.

Gli offerenti telematici, autorizzati a partecipare alla gara, dovranno effettuare il *log in*, alla pagina della vendita, nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Il soggetto specializzato potrà inviare messaggi ai partecipanti, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella loro pagina della vendita. La gara di vendita avrà inizio al termine delle operazioni per la verifica e l'esame delle offerte pervenute, salvo eventuali modifiche/ritardi che verranno tempestivamente comunicate.

L'offerta cartacea, distinta per ciascun lotto, dovrà essere presentata, esclusivamente, mediante l'utilizzo e la integrale compilazione del **modello di presentazione dell'offerta** (scaricabile dal sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)) corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 e di tutti gli allegati in esso indicati.

Non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Tutta la documentazione elencata nel predetto modello di presentazione dell'offerta dovrà essere contenuta all'interno di una busta chiusa, recante all'esterno, la dicitura:

- *Ministero dello Sviluppo Economico - Liquidazione Coatta Amministrativa D.M. 11/2020 - Offerta irrevocabile di acquisto - data vendita 21 settembre 2023*



Ministero delle Imprese e del Made in Italy  
Liquidazione Coatta Amministrativa D.M. 11/2020

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.

L'offerta cartacea di acquisto, contenente tutti gli elementi indicati nel già menzionato modello di presentazione offerta e pertanto ritenuta validamente costituita ed ammissibile, è considerata valida ed irrevocabile e consente all'offerente (tradizionale) di essere abilitato alla partecipazione della gara di vendita.

Le offerte, a pena di invalidità, dovranno essere presentate entro - e non oltre - il termine previsto nell'avviso di vendita.

## **2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **21 settembre 2023** a partire dalle **ore 13:00** ed a seguire presso la sede di Astalegale Asset Advisory.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (tradizionale) parteciperanno comparando innanzi al soggetto specializzato, il quale provvederà all'apertura delle buste. Tali offerte saranno riportate nel portale telematico e rese visibili agli offerenti telematici.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi contenenti l'offerta irrevocabile di acquisto, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale [www.immobiliare.spazioaste.it](http://www.immobiliare.spazioaste.it) e, seguendo le indicazioni riportate nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "*online*". Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti.

Entro trenta minuti dall'orario previsto per l'inizio della gara, ove il soggetto specializzato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista



Ministero delle Imprese e del Made in Italy  
Liquidazione Coatta Amministrativa D.M. 11/2020

l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dall'operatore, non implica né decadenza, né aggiudicazione.

È invece da considerarsi condizione liberatoria allorquando, se entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna; all'operare di questa fattispecie, lo stesso potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore delle vendite telematiche invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso all'offerente, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto. Ciascun offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi, fisicamente, munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara tra le offerte ricevute; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. Mentre l'offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio delle credenziali di accesso dal sistema.

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.); il legale potrà intervenire sia per persona da nominare che in qualità di procuratore. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire presso il commissario liquidatore non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità dell'offerta pervenuta, si procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti e a pena di invalidità 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:*



Ministero delle Imprese e del Made in Italy  
Liquidazione Coatta Amministrativa D.M. 11/2020

Fermo restando l'esistenza ed osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il soggetto specializzato provvederà ad aggiudicare, provvisoriamente, il bene all'offerente.

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

Esaurito l'esame delle offerte ed ammesse quelle ritenute validamente costituite, il soggetto specializzato provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro **un minuto** da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente 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 60 secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 60 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 provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione sopraesposta le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra, verrà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal soggetto specializzato.

Entro un congruo termine, il soggetto specializzato provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari, mentre provvederà all'immediata restituzione degli assegni circolari ai non aggiudicatari, presenti fisicamente ed invierà una comunicazione agli assenti, invitandoli al ritiro degli assegni.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua degli artt. 107/4 e 108/1 l.f.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.



Ministero delle Imprese e del Made in Italy  
Liquidazione Coatta Amministrativa D.M. 11/2020

### 3 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura ed entro 60 giorni dalla data di vendita, a ministero di notaio individuato dal commissario liquidatore il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dal commissario liquidatore, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del commissario liquidatore, a mezzo bonifico bancario sull'IBAN della procedura di seguito indicato **IT 66 F 02008 05340 000105881771**, entro il termine perentorio di **60** (sessanta) **giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal commissario liquidatore e/o dal soggetto specializzato.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 107 l.f. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti, interessi che sopravanzano - in un doveroso bilanciamento - quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "*prima casa*" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta



Ministero delle Imprese e del Made in Italy  
Liquidazione Coatta Amministrativa D.M. 11/2020

contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al commissario liquidatore, nei cinque giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento, potranno essere effettuate anche a mezzo bonifico, sul conto corrente della procedura e/o del soggetto specializzato.

In caso di rifiuto o inadempimento, da parte dell'aggiudicatario all'obbligo del versamento suddetto, nel termine indicato di **60 (sessanta) giorni**, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il commissario 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.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita.

Per partecipare alle aste ed agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura sono il commissario liquidatore, il notaio ed il soggetto specializzato.

#### **4 - 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, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed attualizzata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e



Ministero delle Imprese e del Made in Italy  
Liquidazione Coatta Amministrativa D.M. 11/2020

non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese della procedura, secondo quanto previsto dall'art. 5 della legge 400/75;

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura, ausiliari e organi della procedura;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli al commissario liquidatore entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché ogni altra spesa dipendente direttamente e/o indirettamente dalla vendita (ivi anche eventuali spese





Ministero delle Imprese e del Made in Italy  
Liquidazione Coatta Amministrativa D.M. 11/2020

condominiali, in quota parte, sostenute da altri per gli allacci delle utenze). Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.

Sarà posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, secondo i seguenti scaglioni progressivi ad aliquote decrescenti (oltre iva di legge): fino ad euro 300.000,00 il 4%; oltre 300.001,00 il 3% (da calcolarsi in sommatoria di scaglioni) sul valore di aggiudicazione, per ciascun lotto in vendita.

E' comunque previsto un minimo forfettario di euro 1.000,00, a lotto, oltre iva di legge.

### **5 - Avvertimenti e disposizioni generali**

Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova*" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.

### **6 - 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 Roma.



Ministero delle Imprese e del Made in Italy  
Liquidazione Coatta Amministrativa D.M. 11/2020

**7 - Pubblicazione e pubblicità**

Il commissario liquidatore indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità<sup>2</sup>:

- pubblicità obbligatoria dell'avviso di vendita e della perizia di stima, su uno dei siti indicati dalla legge n. 80 del 14 maggio 2005, e successive modifiche ed elencati nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006 ed inoltre sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) nonché su altri siti on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita dei beni facenti parte del compendio ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati;
- su un quotidiano a tiratura locale.

**A V V E R T E N Z E**

Il commissario liquidatore potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Il presente bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico *ex art. 1336 c.c.* né una sollecitazione del pubblico risparmio *ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF)*.

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura.

Roma, 3 luglio 2023

**Il commissario liquidatore**

*dottor Luca Belleggi*

*Allegati:*

- condizioni generali di vendita

<sup>2</sup> *Almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto.*



Ministero delle Imprese e del Made in Italy  
Liquidazione Coatta Amministrativa D.M. 11/2020

- modello di presentazione (offerta cartacea)

