

TRIBUNALE DI SONDRIO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Procedura fallimentare n. 2/2021 Reg. Fall.

* * *

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA BENI IMMOBILI E BENI MOBILI

Valore di vendita lotto 1 € 1.845.000,00

Valore di vendita lotto 2 € 393.250,00

Valore di vendita lotto 3 € 2.500,00

Valore di vendita lotto 4 € 200,00

Valore di vendita lotto 5 € 45.000,00

* * *

Il sottoscritto dott. Diego Simonetta

visto

1. il provvedimento in data 22/7/2021 con il quale è stato nominato Curatore del Fallimento n. 2/2021
2. il programma di liquidazione, approvato dal Comitato dei Creditori, ove prevede le operazioni di vendita dei beni mobili e immobili oggetto di fallimento:

DA' AVVISO

che si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), nello specifico trattasi di vendita competitiva ai sensi di cui all'art. 107 c. 1 L.F., dei seguenti beni:

LOTTO 1 perizia geom. Acquistapace Mauro:

Intera e piena proprietà di:

Beni immobili siti in comune di PRATA CAMPORTACCIO (SO).

Unità artigianale-commerciale a PRATA CAMPORTACCIO Strada Comunale Vecchia, frazione San Cassiano. Unità artigianale-commerciale a piano terra, primo e interrato costituente intero fabbricato con annesso lotto di terreno e fabbricato indipendente accessorio esterno.

Nel dettaglio il compendio si compone di:

- piano terra area esterna di pertinenza;
- piano interrato, terra e primo vano scale comune;

- piano primo ampio laboratorio con bagno accessibile da vano scala comune e ufficio accessibile da scala esterna; piano terra laboratorio, disimpegno con spogliatoi e bagni, celle e tettoie aperte in aderenza poste a Ovest ed a Nord; piano interrato numero due vani deposito;
- piano terra ampia zona adibita ad attività commerciale con annessi bagni;

Esternamente è presente fabbricato accessorio (mapp.934) adibito a servizi igienici con suddivisione per genere. Completa la proprietà lotto di terreno circostante (map.li 14, 49, 51, 831, 832, 833, 933) adibito in parte a parcheggio oltre ad area attrezzata e verde.

Identificazione catastale:

foglio 30 particella 48 sub. 5 (catasto fabbricati), foglio 30 particella 48 sub. 6 (catasto fabbricati), foglio 30 particella 48 sub. 7 (catasto fabbricati), foglio 30 particella 48 sub. 9 (catasto fabbricati), foglio 30 particella 934 (catasto fabbricati), foglio 30 particella 14 (catasto terreni), foglio 30 particella 49 (catasto terreni), foglio 30 particella 51 (catasto terreni), foglio 30 particella 831 (catasto terreni), foglio 30 particella 832 (catasto terreni), foglio 30 particella 833 (catasto terreni), foglio 30 particella 933 (catasto terreni).

Valore di stima LOTTO 1 € 1.845.000,00 (oltre imposte indirette di legge)

Prezzo base € 1.845.000,00 oltre imposte

Offerta minima (prezzo base ridotto di ¼): € 1.383.750,00

Offerta minima in aumento € 15.000,00

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto

Fondo spese: € 185.000,00

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PERMESSO DI COSTRUIRE n.56/2004/var.0 prot.6255/39, per lavori di ristrutturazione edilizia fabbricato esistente con destinazione artigianale e commerciale al piano terra, residenza al piano primo, rilasciato il 10/11/2004.

SEGNALAZIONE INIZIO LAVORI prot. 6463 del 18/11/2004, relativa al permesso di costruire rilasciato in data 10/11/2004.

PERMESSO DI COSTRUIRE n.56/2004/var.1 prot.444/39, per lavori di variante in corso d'opera ristrutturazione fabbricato artigianale-commerciale consistenti nella diversa distribuzione interna, nuovo laboratorio artigianale e piano interrato, rilasciato il 21/01/2005.

PERMESSO DI COSTRUIRE n.56/2004/var.2 prot.3990/39, per lavori di variante in corso d'opera ristrutturazione fabbricato artigianale-commerciale consistenti nella diversa distribuzione interna, ampliamento laboratorio artigianale e piano interrato, rilasciato il 06/07/2005.

CERTIFICATO DI AGIBILITA', relativo alle pratiche edilizie n.56/2004, 56/2004/1 e 56/2004/2, per lavori di ristrutturazione fabbricato artigianale-commerciale e piano interrato, rilasciato il 06/10/2005. Il titolo è riferito solamente al Fg.30 mapp.48 Sub.6,7,8.

PERMESSO DI COSTRUIRE n.79/2005/var.0 prot.4950/39, per lavori di costruzione cabina elettrica e isola ecologica, rilasciato il 31/08/2005. Il titolo è riferito solamente al Fg.30 mapp.17.

SEGNALAZIONE DI FINE LAVORI prot.120 del 10/03/2010, relativa al permesso di costruire rilasciato in data 31/08/2005. Il titolo è riferito solamente al Fg.30 mapp.17.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA', prot.5049 del 05/10/2006, per chiusura di uno spazio commerciale esistente. Il titolo è riferito solamente al Fg.30 mapp.48 Sub.8.

DOMANDA AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA', prot.6496 del 23/12/2006, relativo alla denuncia di inizio attività del 05/10/2006. Il titolo è riferito solamente al Fg.30 mapp.48 Sub.8

PERMESSO DI COSTRUIRE, n.91/2007/var.0 prot.5121, per nuova costruzione fabbricato adibito ad uso servizi igienici pubblici, rilasciato il 24/10/2008. Il titolo è riferito solamente al Fg.30 mapp.17-18.

SEGNALAZIONE DI INIZIO LAVORI, prot.5581 del 04/11/2009, relativo al permesso di costruire rilasciato il 24/10/2008. Il titolo è riferito solamente al Fg.30 mapp.17-18.

PERMESSO DI COSTRUIRE, n.60/2013/var.0, prot.2016, per lavori di nuova costruzione realizzazione impianto fotovoltaico, rilasciato il 14/05/2014. Il titolo è riferito solamente al Fg.30 mapp.14-48-49-51-933. – NON REALIZZATO –

PGT - piano di governo del territorio, Adottato con D.C.C. n. 16 del 15/04/2009 e n. 17 del 17/04/2009, Approvato con D.C.C. n. 43 del 18/12/2009 e n. 44 del 21/12/2009- Foglio 30 mappale 49 (tutto), 51 (tutto) e 832 (per circa 75%) si trovano in zona "TESSUTO A PREVALENTE CARATTERE COMMERCIALE-PRODUTTIVO". Tessuto a prevalente carattere commerciale – produttivo. Definizione e finalità: Parti di territorio comunale sulle quali insistono attività commerciali, anche di media distribuzione, attività terziarie, attività industriali e laboratori artigianali. Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi:- mantenimento delle attività esistenti;- sviluppo e migliore organizzazione delle parti costruite, in rapporto agli spazi pubblici, al sistema della mobilità e dei parcheggi, al territorio agricolo;- riconversione funzionale a fronte della eventuale dismissione delle attività. Destinazioni d'uso: a) Destinazioni d'uso principali: usi commerciali; usi produttivi; usi terziari. b) Destinazioni d'uso non ammesse: grandi strutture di vendita, usi residenziali fatta eccezione per gli alloggi del custode fino a 120 mq di Slp. Le industrie insalubri di seconda classe sono ammesse previo accertamento di compatibilità a norma del TULLSS n. 1265/34. Sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio previsti dalla legislazione vigente. Gli interventi di nuova edificazione sono sempre subordinati

al convenzionamento del Permesso di costruire.- Foglio 30 mappale 14, 832 (per circa 3%), 833 e 933 (per circa 96%) si trovano in zona “AMBITO AGRICOLO DI FONDOVALLE” Secondo il vigente P.G.T. adottato con Delibere C.C. nr.16 e 17 del 15 e 17 aprile 2009, approvato con Delibere C.C. nr. 43 e 44 del 18 e 21 dicembre 2009, pubblicato sul B.U.R.L. n. 22 del 03.06.2010 i suddetti mappali si trovano in zona: AMBITO AGRICOLO DI FONDOVALLE. Sono aree destinate ad usi agricoli e finalizzate, pertanto, al mantenimento e alla qualificazione delle attività agricole, considerate dal Piano delle Regole attività di interesse fondamentale per la tutela e la valorizzazione del territorio. Sono ammessi unicamente gli usi agricoli di cui alla l.r. 12/2005 art. 59 e successive modifiche e integrazioni, nonché gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con essi dalle disposizioni vigenti in materia.- Foglio 30 mappale 831, 832 (per circa 22%), 933 (per circa 4%) si trovano in zona “INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA’”. Secondo il vigente P.G.T. adottato con Delibere C.C. nr.16 e 17 del 15 e 17 aprile 2009, approvato con Delibere C.C. nr. 43 e 44 del 18 e 21 dicembre 2009, pubblicato sul B.U.R.L. n. 22 del 03.06.2010 i suddetti mappali si trovano in zona: INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA’. Le infrastrutture della mobilità sono relative alle reti della mobilità esistenti, programmati o di nuova previsione e comprendono:

- le sedi stradali e le relative pertinenze; - le sedi ferroviarie e le relative pertinenze (quali: binari in esercizio e dismessi, scali, depositi); - la viabilità agro - silvo - pastorale (VASP); - i percorsi ciclo-pedonali.

CONFORMITA’, VINCOLI E ONERI GIURIDICI E LIMITAZIONI D’USO:

Si rimanda alla perizia di stima.

STATO DI POSSESSO:

Si rimanda alla perizia di stima.

LOTTO 2 perizia geom. Acquistapace Mauro:

Intera e piena proprietà di:

Beni immobili siti in comune di Chiavenna (SO).

Unità commerciale-laboratorio di via Cerletti. Negozio a CHIAVENNA Via Cerletti 2, frazione Bette, della superficie commerciale di 265,30 mq. Laboratorio artigianale con negozio e depositi relativi, occupante l'intero piano terreno ed il piano interrato del fabbricato principale. A piano terra lo spazio "laboratorio" sub. 2 è liberamente comunicante con il sub. 6 ed aperto verso il negozio sub. 1. Il piano interrato è raggiungibile tramite scala interna ad uso esclusivo e da rampa esterna che dà accesso al sub. 5.

Identificazione catastale:

foglio 14 particella 242 sub. 2 (catasto fabbricati), foglio 14 particella 242 sub. 6 (catasto fabbricati), foglio 14 particella 242 sub. 1 (catasto fabbricati), foglio 14 particella 242 sub. 5 (catasto fabbricati), foglio 14 particella 242 sub. 7 (catasto fabbricati).

Valore di stima € 393.250,00 (oltre imposte indirette di legge)

Prezzo base € 393.250,00 oltre imposte

Offerta minima (prezzo base ridotto di ¼): € 294.937,50

Offerta minima in aumento € 5.000,00.

Fondo spese € 40.000,00

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Concessione edilizia N. Concessione edilizia 156/77 e successive varianti, per lavori di Costruzione fabbricato abitazione, rilasciata il 19/05/1978 con il n. 156/77 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a foglio 14 particella 242. Agibilità piani interrato e primo N. 156/77 perm. 30/79, presentata il 06/06/1979, agibilità del 07/06/1979 con il n. 30/79 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a piano terra e interrato. Concessione edilizia N. 73/89 C.E. e successive varianti, per lavori di demolizione e ricostruzione fabbricato foglio 14 n. 107, presentata il 03/08/2021, rilasciata il 18/10/1989 con il n. 73/89 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a fabbricato foglio 14 particella 107 ora foglio 14 particella 242 sub. 6 e 7. Varianti alla CE 73/89 N. 73/89 bis e successive varianti, rilasciata il 26/04/1991 con il n. 73/89 bis di protocollo. Concessione in variante alla CE 73/89 N. 73/89 ter e successive varianti, rilasciata il 15/11/1991 con il n. 73/89 Ter di protocollo. Agibilità N. 73/89 e successive varianti, rilasciata il 07/11/1991 con il n. 9/92 di protocollo. Il titolo è riferito solamente al piano terra.

PGT - piano di governo del territorio vigente

CONFORMITA', VINCOLI E ONERI GIURIDICI E LIMITAZIONI D'USO:

Si rimanda alla perizia di stima.

STATO DI POSSESSO:

Si rimanda alla perizia di stima.

LOTTO 3 (indicato come lotto 1 nella perizia di stima del geom. Scarafoni)

Proprietà di AUTOMEZZO FIORINO Targa CX739EJ - Telaio ZFA22300005358939, Fabbrica / Tipo FIAT AUTO S.P.A. 223ZXN1A AX, Data Immatricolazione 10/01/2006, KW 55,00, Classe / Uso AUTOCARRO / PRIVATO TRASPORTO COSE, Carrozzeria FURGONE - Cilindrata 1248, Alimentazione GASOLIO, Tara 1345 - Portata 655 - Peso Complessivo 2000, Posti n.ro 2

Valore di stima € 2.600,00, oltre IVA

Prezzo base € 2.500,00 oltre imposte

Offerta minima (prezzo base ridotto di ¼): € 1.875,00

Offerta minima in aumento € 100,00

Fondo spese € 250,00

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto

Lotto 4 (indicato come lotto 2 nella perizia di stima del geom. Scarafoni)

Proprietà di APE Piaggio 50cc, Usato, Posti n.ro 1+1

Valore di stima € 200,00 oltre IVA

Prezzo base € 200,00 oltre imposte

Offerta minima (prezzo base ridotto di ¼): € 150,00

Offerta minima in aumento € 10,00

Fondo spese € 50,00

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto

Lotto 5 (indicato come lotto 3 nella perizia di stima del geom. Scarafoni)

Proprietà di compendio mobiliare comprendente banconi, tavoli e sedie, impastatrici

(vedere perizia)

Considerata la natura dei beni a servizio del lotto n. 1, la consegna degli stessi, qualora l'aggiudicatario del lotto n. 5 non coincida con quello del lotto n. 1, avverrà dopo l'aggiudicazione del lotto n. 1. E chi farà l'offerta per questi 2 lotti, dichiarando di aver preso visione dell'avviso di vendita, dichiara anche di essere informato di questa condizione.

Valore di stima € 45.000,00 oltre IVA

Prezzo base € 45.000,00 oltre imposte

Offerta minima (prezzo base ridotto di ¼): € 33.750,00

Offerta minima in aumento € 4.500,00

Fondo spese € 1.500,00

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto

Per ogni altra questione qui non espressamente indicata si rimanda alla perizia di stima del Geom. Acquistapace per i lotti 1 e 2 e del Geom. Scarafoni per i lotti 3,4,5, allegate agli atti della procedura.

CONDIZIONI DI VENDITA:

1. la vendita avrà luogo il giorno **31.10.2024 alle ore 12.00** presso lo studio in via della Prese n. 6 - Sondrio per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica;

2. i beni sopra descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano;
3. la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
4. l'offerta di acquisto potrà essere alternativamente proposta in formato cartaceo oppure con modalità telematica. - **Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:** l'offerta di acquisto, in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari ad € 16,00), potrà essere depositata presso lo studio in via delle Prese n. 6 a Sondrio in busta chiusa, riportante all'esterno esclusivamente la dicitura "Offerta di acquisto fallimento N. 2/2021 TRIBUNALE DI SONDRIO" entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente alla data fissata per la vendita. L'offerta dovrà contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente. Se l'offerente è una società l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Dovrà, poi, contenere il numero della procedura, i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, del lotto/lotti sul quale formulare l'offerta, nonché l'indicazione del prezzo offerto, la cauzione proposta (almeno pari al 10% del prezzo offerto), le forme e i modi del pagamento del prezzo, l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte e ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta. All'offerta dovranno essere allegati copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante della società. Nell'ipotesi di persona coniugata, va indicato il regime patrimoniale della famiglia (in caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni occorre produrre oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179 c. 1 lettera f del codice civile, anche quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima norma). In caso di offerta in nome e per conto del minore deve essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. **Presentazione dell'offerta con modalità telematica:** per la compilazione dell'offerta telematica l'offerente dovrà accedere al portale pvp.giustizia.it ove selezionerà l'esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo web ministeriale che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica. La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire, come da istruzioni riportate nel predetto portale internet, entro e non oltre **le ore 12.00** del giorno non

festivo precedente alla data fissata per la vendita. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo tale termine. E se depositate oltre tale termine non saranno ritenute valide. 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 mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'art. 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli art. 13 e 14 del D.M. 32/2015. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta per la vendita telematica in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale) dovrà contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente. Se l'offerente è una società l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Nell'ipotesi di persona coniugata, va indicato il regime patrimoniale della famiglia (in caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni occorre produrre oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179 c. 1 lettera f del codice civile, anche quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima norma). In caso di offerta in nome e per conto del minore deve essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare. Dovrà, poi, contenere l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del professionista delegato alla vendita della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il prezzo offerto, l'entità della cauzione prestata, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione, le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa, l'indirizzo della casella di posta

elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, l'eventuale recapito telefonico e indirizzo email, ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

5. l'offerta sul prezzo base di € 1.845.000,00 per il lotto 1, di € 393.250,00 per il lotto 2, di € 2.500,00 per il lotto 3, di € 200,00 per il lotto 4 e di € 45.000,00 per il lotto 5 deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (Tribunale di Sondrio R.F. 2/2021) ovvero, nel solo caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la Banca Credit Agricole con IBAN IT06N0623011010000015837584, intestato a "TRIBUNALE DI SONDRIO" con causale: "Versamento cauzione - Lotto ... R.F. 2/2021". All'offerta deve inoltre essere allegato, oltre alla cauzione, anche il fondo spese. Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, l'operazione bancaria dovrà essere effettuata prudenzialmente almeno una settimana prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte, il mancato accredito del bonifico sul conto indicato entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, infatti, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta;
6. all'offerta deve essere allegato, oltre all'assegno per la cauzione, anche un ulteriore assegno circolare sempre intestato al fallimento R.F. 2/2021, emesso a titolo di fondo spese, come da importi precisati per i singoli lotti; in caso di offerta telematica la modalità di versamento della cauzione e del fondo spese avverrà a mezzo iban sul conto della procedura; nel caso in cui all'offerta non venga allegata cauzione e fondo spese e/o non siano di valore congruo, ciò costituirà motivo di invalidità della stessa;
7. trattasi di vendita fallimentare di natura coattiva giudiziaria. Si precisa, a tal proposito, che la presente vendita si deve considerare come forzata ed è soggetta all'applicazione delle disposizioni di cui agli artt. 2919 e seguenti C.C. e quindi non è 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 difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. L'aggiudicatario rinuncia quindi a far valere, in futuro, nei confronti della procedura qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine allo stato dell'intero complesso immobiliare;

8. l'offerente dovrà inoltre dichiarare di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, e indicare un recapito telefonico e/o indirizzo e mail per eventuali comunicazioni;
9. le offerte pervenute successivamente al termine di presentazione fissato nell'avviso di vendita non saranno considerate valide, la presentazione dell'offerta costituisce accettazione delle condizioni contenute nel presente regolamento di vendita, nonché dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima sopra citate, le offerte sono irrevocabili pena l'incameramento della cauzione;
10. i beni vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragione ed azioni, servitù attive e passive. Eventuali oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di esempio, non esaustivo, quelli urbanistici e/o ambientali) anche se non conosciuti e/o conoscibili alla data dell'offerta sono ad esclusivo carico dell'acquirente, che nulla potrà pretendere dal venditore in relazione ai medesimi;
11. l'offerta non sarà considerata valida se il prezzo è inferiore di oltre un quarto al prezzo base (offerta minima: € 1.383.750,00 per il lotto 1, € 294.937,50 per il lotto 2, € 1.875,00 per il lotto 3, € 150,00 per il lotto 4 e € 33.750,00 per il lotto 5);
12. in caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 c.p.c., mentre in presenza di più offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con rilanci minimi di euro 15.000,00 per il lotto 1, euro 5.000,00 per il lotto 2, euro 100,00 per il lotto 3, euro 10,00 per il lotto 4 e euro 4.500,00 per il lotto 5, con le modalità previste per la vendita sincrona mista, secondo le quali i rilanci possono essere formulati, entro 3 minuti, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita. Pertanto, coloro che presenteranno l'offerta su supporto cartaceo, parteciperanno alle operazioni di vendita comparando in Sondrio via delle Prese n. 6 mentre coloro che presenteranno l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità, con la precisazione che almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale inviando le credenziali per l'accesso al proprio portale al fine di poter partecipare alla gara;
13. presentata l'offerta, la stessa non può essere ritirata e, in caso di gara, se gli offerenti non si presentano o non aderiscono alla gara, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta migliore, tenuto conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei

- modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa, ovvero, in caso di pluralità di pari offerte, in favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo;
14. si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso;
 15. sino alla stipula del contratto di vendita, la vendita potrà essere sospesa: - dal Curatore fallimentare, ai sensi dell'art. 107 L.F., se dovesse pervenire offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione; - dal Giudice Delegato, ai sensi e nelle ipotesi e con le modalità previste dall'art. 108 L.F.;
 16. l'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato ovvero in assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (Tribunale di Sondrio R.F. 2/2021), secondo modalità che il Curatore provvederà a comunicare dopo l'aggiudicazione;
 17. il presente avviso unitamente alla relazione di stima e agli eventuali allegati è inserito oltre che nel Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it) nel sito internet www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it, www.tribunale.sondrio.giustizia.it, www.astalegale.net, www.spazioaste.it, come previsto dall'art. 490, 1° comma, c.p.c. richiamato dall'art. 107, 1° comma, L.F, si darà inoltre pubblicazione per una volta per estratto, a cura della curatela, sul settimanale "Centro Valle – Giornale di Sondrio" e sul settimanale "La Provincia di Sondrio", almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
 18. prima del completamento delle operazioni di vendita, il Curatore darà notizia della vendita ai creditori muniti di privilegio sui beni immobili mediante notificazione, ai sensi dell'art. 107, 3° comma, L.F, tramite PEC;
 19. successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato, oltre al saldo prezzo, l'importo del fondo spese da versare nel medesimo termine di 60 giorni mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura e/o mediante versamento sul conto di procedura, ciò nel caso in cui il fondo spese versato unitamente all'offerta di acquisto non risultasse capiente, salvo restituzioni; tutte le spese relative al trasferimento della proprietà, compenso del Notaio, trascrizione, registrazione, voltura e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nessuna esclusa, sono a carico dell'aggiudicatario;

20. il trasferimento dei beni e le attività connesse verranno affidate al Notaio Dott. Giorgio Pozzoli, con studio in Morbegno (So) via Stelvio 65, incaricato dal Curatore, il quale in caso di impedimento potrà nominare, anche solo per alcune fasi, o per singole operazioni, un proprio sostituto;
21. il Notaio in particolare stipulerà l'atto di vendita e predisporrà bozza degli atti finalizzati alla cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni e dei pignoramenti e dei sequestri e di ogni altro vincolo, che il Curatore sottoporrà al Giudice Delegato affinché, ai sensi dell'art. 108, 2° comma, L.F. questi provveda ad emettere il relativo decreto. Inoltre il Notaio eseguirà le formalità di registrazione, la trascrizione dell'atto di trasferimento del bene immobile, le comunicazioni necessarie, nonché espletterà le formalità di cancellazione di ogni trascrizione ed iscrizione pregiudizievole, inclusa la sentenza di fallimento;
22. la presente vendita è soggetta a iva;
23. la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità: l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
24. l'aggiudicatario è responsabile per gli oneri condominiali del biennio precedente l'aggiudicazione;
25. in caso di mancato versamento nel termine di saldo prezzo e fondo spese, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza;
26. della vendita verrà redatto apposito verbale, che verrà trasmesso al Giudice Delegato, al Comitato dei Creditori e depositato agli atti del fallimento a cura del Curatore, e, al termine della stessa, le somme come sopra depositate verranno restituite ai non aggiudicatari;
27. se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Curatore nei cinque giorni successivi;
28. in caso di asta deserta il Curatore provvederà a fissare una nuova vendita a prezzo ribassato;
29. gli interessati possono prendere visione dei beni previo appuntamento telefonico con il Curatore al n. 0342/211556 – 0342/511217;

30. si precisa che tutte le attività che si sarebbero dovute compiere in Cancelleria, sono effettuate dal Curatore presso il suo studio e/o in altro luogo idoneo allo svolgimento e che va riservata al Giudice del fallimento la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita;

Sondrio, lì 5 agosto 2024.

Dott. Diego Simonetta