

**TRIBUNALE DI SONDRIO****LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] – L.G. N. 3/2024****GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MARIA MARTINA MARCHINI****CURATORE: DOTT. ARNALDO VITALI****REGOLAMENTO VENDITE BENI IMMOBILI****SITI IN COMUNE DI MADESIMO (SO)****(ALLEGATO N. 3 DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE)**

*Individuazione dei beni immobili posti in vendita, con indicazione del prezzo base, della cauzione e dell'offerta minima in aumento*

Per l'esatta individuazione e descrizione dei beni immobili e per la loro valutazione analitica si fa riferimento alla relazione di stima redatta dal perito Geom. Alessandro Negrini, redatta in data 7 ottobre 2023, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.G. n. 16/2022 (riunita con la n. 20/2023), depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Sondrio quale allegato n. 1 del programma di liquidazione, nonché delle ricerche ipocatastali effettuate dallo stesso, come da relazione del 12 settembre 2024, depositate presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Sondrio quale allegato n. 2 del programma di liquidazione. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale del contenuto della perizia e della relazione del 12 settembre 2024. In particolare, si rimanda ai seguenti paragrafi della perizia citata:

- 4.1. "Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente" alle pagine dalla n. 6 alla n. 8;
- 7. "Pratiche edilizie e situazione urbanistica" alle pagine dalla n. 10 alla n. 12;

- 8. “Giudizi di conformità” alle pagine dalla n. 12 alla n. 13.

Si precisa che i costi presunti per la regolarizzazione e/o il ripristino dello stato autorizzato che resteranno a carico del futuro acquirente sono stati dedotti dal valore di stima della relativa unità immobiliare, come meglio evidenziato nel valore di mercato riportato a pag. 20 della perizia citata. Si precisa inoltre che con riferimento a quanto riportato nel paragrafo 4.2 “Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura”, i relativi costi saranno a carico dell’aggiudicatario, senza alcuna esclusione.

I beni immobili sono posti in vendita ad un prezzo base pari al valore di mercato individuato in perizia, in un unico lotto:

**LOTTO UNICO composto da:**

- fabbricato destinato a deposito motoslitte sito in Madesimo (So) Via Emet n. 43, località Fondovalle, della superficie commerciale di 1.006,60 mq, così distinto: quota di proprietà di 1/1 di piena proprietà catasto fabbricati del Comune di Madesimo al foglio 49 particella 323 sub. 5.

Valore di mercato indentificato in perizia € 738.450,00.= (pari al valore di stima di € 754.950,00.= al netto di € 16.500,00.= per spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali – vedasi pag. 12/13 perizia citata). E’ compreso nella valutazione tutto quanto ritenuto pertinente, per sua natura, alla componente immobiliare: caldaia a pellet; pavimentazione in larice su tutta la porzione dell’immobile adibita a deposito motoslitte; intero show room (così indicato nella planimetria catastale); impianto antincendio.

Si precisa che il fabbricato è affittato, come da contratto di locazione commerciale stipulato in data 5 ottobre 2015, per la durata di anni 6, dal 5

ottobre 2015 e prorogato per altri 6 anni al 4 ottobre 2027. Il canone di affitto è attualmente di € 50.043,20.= annui, oltre IVA, che viene corrisposto in quattro rate trimestrali anticipate.

- Terreno confinante con il mappale 323 di foglio 49, sito in Madesimo (So) Via Emet, località Fondovalle, della superficie commerciale di 596,00 mq, così distinto: quota di 1/1 di piena proprietà, catasto terreni del Comune di Madesimo al foglio 49 mappale 6.

Valore di stima e valore di mercato identificato in perizia € 29.800,00.=.

**Valore di mercato complessivo del lotto unico identificato in perizia € 768.250,00.=.**

|                           |   |            |
|---------------------------|---|------------|
| Prezzo base               | € | 768.250,00 |
| Cauzione                  | € | 76.825,00  |
| Offerta minima in aumento | € | 10.000,00  |

\*\*\*\*\*

#### Individuazione delle modalità di effettuazione della vendita

La vendita verrà effettuata con modalità esclusivamente telematica, nella forma asincrona (art. 24 DM 32/2015), di seguito vengono elencate 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 l'unico lotto, sopra meglio individuato, che intende acquistare ad un prezzo almeno pari al prezzo base, ferma comunque l'efficacia di eventuali offerte presentate nei limiti indicati dall'art. 216, 7° comma, CCII.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 24 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del curatore.

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata esclusivamente in modalità telematica entro le ore 12.00 del giorno stabilito nell'avviso di vendita, registrandosi sul portale del gestore della vendita [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), previo accesso al relativo sito. Si dovrà procedere con la selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilare il modulo ministeriale di presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica", indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06\\_08\\_2021.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf).

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita. Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).

Il curatore eseguirà lo spoglio e la verifica delle eventuali offerte nel giorno e nell'orario indicati nell'avviso di vendita, al termine darà avvio alla

gara sulla base dell'offerta più alta ricevuta oppure all'aggiudicazione in caso di unico offerente.

La gara avrà termine 24 ore dopo il suo avvio, arco temporale nel quale gli offerenti ammessi alla gara potranno effettuare eventuali rilanci.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e la nomina fatta pervenire al curatore non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

## **2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione**

L'offerente dovrà versare anticipatamente la cauzione, dell'importo sopra indicato a pagina 3, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura IBAN IT18 E056 9652 2300 0000 7388 X02, con causale "L.G. 3/2024 Tribunale di Sondrio". Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto corrente il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sullo stesso allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito sul conto indicato nel termine ultimo per la presentazione delle offerte è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del bonifico deve essere allegata nella busta telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non

venga riscontrato l'accredito della cauzione sul conto corrente sopra indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile. Per l'offerente telematico che non risulterà essere aggiudicatario la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta. La cauzione sarà trattenuta in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno e l'ora indicati nell'avviso di vendita, l'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima, pena l'incameramento della cauzione. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente e conservate in modo segreto.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente,

copia della contabile di avvenuto pagamento);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

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

Le buste telematiche ed il conseguente esame delle offerte sarà svolto

dal curatore con tempi e modalità indicati nell'avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente senza apertura della gara. Nell'ipotesi di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sul prezzo offerto più alto.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerta ricevute ed il vaglio di ammissibilità delle stesse. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, che avrà la durata di 24 ore dopo il suo avvio, arco temporale nel quale gli offerenti potranno effettuare eventuali rilanci. Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):



- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di importo offerto, a chi avrà presentato per primo l'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

#### **4 - Trasferimento del bene**

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura (IBAN IT18 E056 9652 2300 0000 7388 X02) il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale). Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario che provvederà a versarli nello stesso termine.

Il regime fiscale delle vendite verrà valutato all'atto della vendita stessa, essendo di fatto subordinato alla natura giuridica dell'acquirente e all'applicabilità di eventuali agevolazioni di natura fiscale a quest'ultimo. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di eventuali 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 nei cinque

giorni successivi.

In caso di inadempimento o rifiuto, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, dell'obbligo di versare le somme sopra citate nel termine indicato di 60 giorni dall'aggiudicazione, 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 tal caso, il curatore 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.

La stipula dell'atto di compravendita avverrà avanti al Notaio Elena Berti, con studio in Morbegno (So) Piazza San Giovanni n. 2, che inoltre:

- predisporrà la bozza degli atti finalizzati alla cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni e dei pignoramenti e dei sequestri e ogni altro vincolo, che il curatore sottoporrà al Giudice Delegato affinché, ai sensi dell'art. 217, 2° comma, CCII questi provveda ad emettere il relativo decreto;
- 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 apertura della procedura di liquidazione giudiziale.

## **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, come dettagliatamente descritto nella perizia di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e 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 dopo la stipula dell'atto di vendita a spese dell'aggiudicatario;
- 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 perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 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;
- 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.

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 (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), comprese le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.

## **6 - Avvertimenti e disposizioni generali**

La presentazione dell'offerta costituisce accettazione delle condizioni contenute nel presente regolamento di vendita, nonché dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima sopra citata, in particolare in merito ai paragrafi:

- 4.1. "Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente" alle pagine dalla n. 6 alla n. 8;
- 7. "Pratiche edilizie e situazione urbanistica" alle pagine dalla n. 10 alla n. 12;
- 8. "Giudizi di conformità" alle pagine dalla n. 12 alla n. 13.

Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e della sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente regolamento vendite sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile

alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

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.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente regolamento vendite, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle ricerche ipocatastali, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione degli immobili 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.

## **6 - Pubblicazione e pubblicità e altro**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le seguenti modalità, almeno 30 giorni prima della vendita:

- sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.
- una volta, per estratto, sul settimanale Centro Valle e sul quotidiano La Provincia di Sondrio.

L'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 del Regolamento (UE) 2016/679. L'avviso di vendita ed il presente regolamento vendite verranno notificati tramite PEC al locatario.

Prima del completamento delle operazioni di vendita, il curatore darà notizia della vendita a ciascuno dei creditori ipotecari o i cui crediti siano assistiti da privilegio sui beni immobili mediante notificazione, ai sensi dell'art. 216, 2° comma, CCII, tramite PEC.

Del tentativo di vendita verrà redatto apposito verbale.

Il curatore informerà il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori, ove costituito, dell'esito della procedura di vendita o liquidazione dei beni entro cinque giorni dalla sua conclusione, mediante deposito nel fascicolo informatico della documentazione relativa alla vendita, ai sensi dell'art. 216, 9° comma, CCII.

Il Giudice Delegato può sospendere o impedire il perfezionamento della vendita ai sensi e nelle ipotesi e con le modalità previste dall'art. 217 CCII.