

MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA 2/2025
Commissario Liquidatore Avv. Prof. Giuseppe Mazzuti

DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI VENDITA TELEMATICA
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Prof. Giuseppe Mazzuti in qualità di Commissario Liquidatore nominato dal MIMIT nella procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa in epigrafe, visto il Piano di Liquidazione nonché il provvedimento di autorizzazione alla vendita rilasciato dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy in data 17 06 2026

RENDE NOTO

– che il Ministero delle Imprese e del Made in Italy ha autorizzato la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa n. 2/2025 attraverso la modalità di asta asincrona telematica ai sensi dell'art. 311 CCII a cura del Commissionario VANGUARD SRL (REA RM 1750071) Iscr. Registro Imprese di Roma - Cod. Fisc. - Partita Iva n. 17922451004) con sede legale in Roma, Via Giunio Bazzoni 15, in persona del Procuratore Dott.ssa Alessandra Calò (C.F. CLASLN86P60H501E), che quale gestore commissionario provvede alla vendita senza incanto

AVVISA

CHE IL GIORNO 30 SETTEMBRE 2026 ALLE ORE 12:00

SI TERRA'

LA 1° VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ DI VENDITA ASINCRONA TELEMATICA

CON

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE 29 SETTEMBRE ORE 12:00

LOTTO 1: Diritti di superficie di appartamento sito in Via Fausto Puliti n. 1 int. 1 – Rieti
– Appartamento sito in Rieti, Via Fausto Puliti n. 1, int. 1, piano S1–T, superficie convenzionale 125 mq, composto da soggiorno, cucina, corridoio, due bagni, tre camere da letto, tre balconi,

corte esterna e cantina al piano S1. Stato conservativo discreto, necessita ristrutturazione (sanitari danneggiati, impianto elettrico privo di frutti, tinteggiatura e pulizia). Dati catastali: Foglio 70, Particella 934, Subalterno 16, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 125 mq,

STATO OCCUPAZIONALE: LIBERO

Prezzo Base: € 140.250,00

(centoquarantamila duecentocinquanta/00)

Rilancio minimo: Euro: 1.000,00 (mille/00)

In caso di gara, ciascun rilancio dovrà essere di importo non inferiore a Euro 1.000,00 rispetto all'offerta immediatamente precedente.

Cauzione 10% del prezzo offerto oltre 5% per acconto oneri di trasferimento

oltre diritti d'asta, tassa di registrazione e/o iva se dovuta.

LOTTO 2: Diritti di superficie di garage in Via Francesco Palmegiani n. 5 Edificio A – Sub 6 – Garage sito in Rieti, Via Francesco Palmegiani n. 5, Edificio A, piano S1, superficie convenzionale 17 mq. Dati catastali: Foglio 70, Particella 934, Subalterno 6, Categoria C/6, Classe 12, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq,

STATO OCCUPAZIONALE: LIBERO

Prezzo Base: € 10.093,00

(diecimilanovantatre/00)

Rilancio minimo: Euro: 500,00 (cinquecento/00)

In caso di gara, ciascun rilancio dovrà essere di importo non inferiore a Euro 500,00 rispetto all'offerta immediatamente precedente.

Cauzione 10% del prezzo offerto oltre 5% per acconto oneri di trasferimento

oltre diritti d'asta, tassa di registrazione e/o iva se dovuta.

LOTTO 3: Diritto di superficie di garage in Via Francesco Palmegiani n. 5 Edificio A – Sub 12 – Garage sito in Rieti, Via Francesco Palmegiani n. 5, Edificio A, piano S1, superficie convenzionale 18 mq. Dati catastali: Foglio 70, Particella 934, Subalterno 12, Categoria C/6, Classe 12, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 18 mq, Rendita € 80,57, Piano S1.

STATO OCCUPAZIONALE: LIBERO

Prezzo Base: € 10.687,00

(diecimilaseicentoottantasette/00)

Rilancio minimo: Euro: 500,00 (cinquecento/00)

In caso di gara, ciascun rilancio dovrà essere di importo non inferiore a Euro 500,00 rispetto all'offerta immediatamente precedente.

Cauzione 10% del prezzo offerto oltre 5% per acconto oneri di trasferimento

oltre diritti d'asta, tassa di registrazione e/o iva se dovuta.

IL TUTTO COME MEGLIO DESCRITTO NELLA PERIZIA ESTIMATIVA REDATTA DALL'ARCH. ELENA SCIFONI

Per informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda alla PERIZIA DI STIMA, con esclusione di qualsivoglia responsabilità derivanti da mancata informazione dei soggetti interessati.

Le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> - ferma l'assistenza del Commissionario alle vendite per tutto quanto utile (mail: info@vanguardfund.it - utenza telefonica n. 06 56558420 n. 344 6644021).

DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA

FASE 1

LE OFFERTE IRREVOCABILI CAUZIONATE:

1. Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni:

- Ai fini della partecipazione alla PROCEDURA COMPETITIVA sarà possibile presentare **unicamente offerte telematiche.**
- La vendita sarà eseguita mediante PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON

MODALITA' ASINCRONA ex art. 24 D.M. 32/2015.

- Le offerte telematiche di acquisto **devono essere trasmesse dal PRESENTATORE, -che deve coincidere con il soggetto offerente** - oltre la data e ora indicate nell'AVVISO DI VENDITA, **mediante l'invio** all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, **utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale** <http://venditepubbliche.giustizia.it> Nella pagina web iniziale del modulo web ministeriale "*Presentazione Offerta Telematica*" è disponibile il "*Manuale utente*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.
- Onde evitare la non completa e quindi la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con congruo anticipo rispetto al termine fissato
- L'accesso al portale ministeriale delle vendite pubbliche potrà avvenire, INOLTRE, attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita sul portale www.vanguardtools.it che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica OLTRE CHE accedendo al sito www.vanguardfund.it.
- **Per partecipare** alla procedura di gara il PRESENTATORE deve essere in possesso di una casella di "Posta elettronica Certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 del D.M. n. 32/2015. In mancanza di tale apposito indirizzo, il PRESENTATORE potrà partecipare ove **munito di firma digitale e di regolare indirizzo di Posta Elettronica Certificata, entrambi al medesimo riferiti.**
- Il PRESENTATORE può far pervenire, per ciascun lotto, un'unica 'OFFERTA VINCOLANTE riferita ad un solo soggetto. Dopo la prima, le altre OFFERTE VINCOLANTI trasmesse dal medesimo PRESENTATORE sono dichiarate inammissibili. La priorità è attestata esclusivamente dalla ricevuta generata dal sistema, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso PRESENTATORE.
- Le offerte irrevocabili di acquisto così formulate dovranno essere accompagnate dal versamento del **DEPOSITO CAUZIONALE** richiesto, il cui pagamento, costituirà, esso stesso, un impegno formale di acquisto da parte del sottoscrittore di ciascuna offerta. La CAUZIONE dovrà essere versata in misura pari al 10% del prezzo offerto oltre al 5% del prezzo offerto per acconto oneri di trasferimento tramite bonifico bancario come segue:
- conto corrente intestato a: **LIQ. COATTA AMM. 2-2025 DELLA ELIOS SOCIETA' COOP. EDILIZIA. IN IBAN: IT04Y0538703204000049255878**
causale "LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA 2/2025 LOTTOCAUZIONE"
La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente con generazione della nota contabile bancaria, prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. **La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.** SI INVITA L'OFFERENTE

AD EFFETTUARE L'ORDINE DI BONIFICO ORDINARIO ALMENO 3 GIORNI LAVORATIVI PRIMA DEL GIORNO DI SCADENZA PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE O - IN ALTERNATIVA - DI EFFETTUARE UN BONIFICO ISTANTANEO.

L'accredito del bonifico sul conto corrente sopra riportato, entro il termine indicato nel presente avviso, è condizione di validità dell'offerta. In mancanza, l'offerta sarà ritenuta invalida e non ammessa all'asta.

- Il PRESENTATORE deve procedere al **pagamento del bollo dovuto per legge di € 16,00** in modalità telematica, a mezzo bonifico bancario o carta di credito, accedendo all'area "pagamenti online tramite Pago Pa - utenti non registrati" sul Portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.
- Una volta inseriti i dati ed i documenti richiesti e necessari come indicati nel portale ministeriale delle vendite pubbliche e nel DISCIPLINARE, il predetto portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, mediante una casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica". In mancanza di tale apposito indirizzo, l'offerta telematica dovrà essere sottoscritta con firma digitale, riferita al PRESENTATORE, ed inviata tramite l'indirizzo di posta elettronica certificata, riferito al PRESENTATORE.
- **La procedura di firma** del file offertaintegrale.xml generato automaticamente dal sistema può avvenire direttamente con la modalità in linea (mediante il dispositivo di firma digitale personale in uso, se il proprio browser web consente tale modalità) oppure fuori linea, effettuando il download di detto documento file offertaintegrale.xml, firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricando nel sistema - tramite apposito upload - **il file offerta firmato digitalmente**. Una volta completato il processo di composizione dell'offerta tramite procedura guidata ed ottenuto il file compresso "offerta_xxxxxxxxx.zip.p7m", tale file compresso **deve essere inviato, come allegato ad un nuovo messaggio PEC, al seguente indirizzo PEC: offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it**.
- **Una volta generato, tale file non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l'invalidazione del file e dell'OFFERTA VINCOLANTE.**
- L'offerta vincolante è **INAMMISSIBILE** se: a) perviene oltre il termine stabilito nell'AVVISO; b) se l'OFFERENTE non presta la cauzione con le modalità stabilite; c) se è presentata da un PRESENTATORE che ne ha già presentata un'altra nella stessa PROCEDURA COMPETITIVA per il medesimo lotto; c) se non è indicato il prezzo offerto; d) se il prezzo offerto è inferiore all'offerta minima prevista per ciascun lotto.
- **L'offerta telematica si intende depositata** nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

- **Una volta trasmessa la busta digitale** contenente l'OFFERTA VINCOLANTE **non** sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente e conservate dal portale stesso con modalità tali da assicurare la segretezza.
- **I documenti** sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. L'offerta di vendita telematica ed i documenti allegati sono cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
- Il gestore della vendita telematica almeno trenta minuti prima delle operazioni di **vendita invia all'offerente** a mezzo posta elettronica certificata che a mezzo sms un invito a connettersi per la partecipazione alla vendita, **comunicandogli le credenziali di accesso**.

Sul portale sono reperibili i tutorial che guidano alla compilazione dell'offerta ed al pagamento telematico del bollo.

2. Contenuto dell'offerta irrevocabile e delle cauzioni:

L'offerta irrevocabile deve contenere i dati indicati nell'articolo 12 D.M. 32/2015:

- dati identificati dell'offerente:
 - **se l'offerente è persona fisica:** - il cognome e nome; - il luogo e la data di nascita;- il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito - dell'esercizio di impresa o professione); - la residenza e, se diverso, il domicilio; - lo stato civile; - un indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico; - se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; - se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - **se l'offerente è una persona giuridica:** -la denominazione; - la sede legale; - il codice fiscale dell'impresa e la partita IVA - il nome del legale rappresentante;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la Procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della Procedura;
- l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta, nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della Procedura;
- la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della CAUZIONE;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la CAUZIONE, e sul quale sarà accreditata la relativa somma nel caso in cui l'OFFERENTE non risulti

- aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. m) del DM 32 del 2015;
- **l'indicazione del termine di pagamento del prezzo**, degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a **60 giorni** dalla data di aggiudicazione nonché la presentazione di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'articolo 22 D.leg. 231/07 che dovrà avvenire entro i termini del versamento saldo prezzo.
 - **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e degli allegati in essa richiamati**;
 - l'espressa accettazione di tutte le clausole e condizioni previste dal DISCIPLINARE;
 - la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
 - **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per l'invio dell'offerta firmata digitalmente, oppure quello della "casella di posta elettronica per la vendita telematica"** utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 D.M. n. 32/2015, funzionale anche alla ricezione delle comunicazioni previste dal DISCIPLINARE;
 - il recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni previste dal presente avviso-DISCIPLINARE;
3. **se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato**, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
4. **se l'offerta è formulata da più persone** (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni): - indicare la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; - dovrà essere allegata la copia anche per immagine della procura rilasciata dagli *altri* offerenti al co-offerente Presentatore per atto pubblico o per scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata come prevede l'articolo 12 c. 4 del D.M 26.02.2015 n. 32;
5. **se l'offerta venga formulata da Presentatore non coincidente con l'offerente**: allegare copia della procura (anche per immagine) rilasciata dall'offerente al Presentatore; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata come prevede l'articolo 12 c. 4 del D.M 26.02.2015 n. 32;
6. **se l'offerta venga formulata tramite Procuratore legale (Avvocato)** da allegare copia della opposita Procura (anche per immagine) rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti come descritta al punto precedente e recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte;

7. **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicate anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge allegandone i rispettivi documenti (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve allegare all'offerta la dichiarazione - in forma autenticata (da Notaio, segretario Comunale, ecc,) - di cui all'articolo 179 c.c;
8. **se l'offerente è minorenne** l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata nella busta telematica, unitamente a copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta (o suo legale rappresentante);
9. **se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante"** dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno;

DOCUMENTI ALLEGATI ALL'OFFERTA:

Sono da allegarsi all'offerta telematica:

- copia della contabile del versamento della cauzione;
- copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità, anche in ipotesi di c.d. Presentatore dell'offerta;
- se l'offerente intende partecipare in qualità di titolare di **impresa individuale**: copia della visura e/o certificato camerale dell'impresa stessa in corso di validità;
- se l'offerente è **una società**: copia della visura e/o certificato camerale in corso di validità (*risalente a non più di tre mesi*) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale e di offerta;
- se l'offerente è **minorenne**, copia della autorizzazione del Giudice tutelare;
- qualora l'offerta venga formulata da **Presentatore non coincidente con l'offerente**, copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente al Presentatore; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32;
- qualora l'**offerta venga formulata da più persone** (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente Presentatore; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, **dovendo inoltre riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote dei diritti che ciascuno dei co-offerenti intende acquistare.**

- qualora l’offerta venga **formulata tramite procuratore legale (Avvocato)**, copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall’offerente e/o dagli eventuali co-offerenti, come descritta ai due punti precedenti, e recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

I documenti allegati all’offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita

FASE 2

MODALITA’ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA CON MODALITA’ ASINCRONA

L’offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita.

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica collegandosi tramite l’area riservata del sito internet del gestore della vendita. Potranno accedere all’area riservata del sito internet utilizzando le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita.

Il ritardo sui tempi indicati nell’avviso di vendita per l’inizio delle operazioni non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il Commissionario nominato e/o il Professionista referente della procedura e/o il gestore della piattaforma telematica, una volta verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

In caso di un’unica offerta valida, il celebrante **pronuncerà l’aggiudicazione in favore dell’unico offerente.**

In caso di **pluralità di offerte criptate valide si procederà con la gara** fra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell’offerta più alta. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo l’offerta** in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all’aggiudicazione all’unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se off line.**

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

L’asta asincrona avrà una durata di 2 ore, salvo la presentazione di ulteriori rilanci.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara** sulla base dell'offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori al prezzo di rilancio indicato nell'avviso di vendita per ogni singolo lotto.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, le aste sono soggette alla regola del **"Time Extension"**; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli *ultimi 10 minuti di gara*, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 10 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente.**

Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se off line.**

La **gara asincrona telematica sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, fermo restando quanto previsto in tema di autorizzazione dell'Autorità di Vigilanza e parere del Comitato di Sorveglianza ai sensi dell'art. 311 C.C.I.I.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello previsto nel DISCIPLINARE detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

MODALITÀ, TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

Pagamenti:

- Il pagamento del prezzo battuto all'asta dovrà essere effettuato entro **il termine massimo di 60 giorni** dalla data di aggiudicazione con bonifico bancario su: **conto corrente** intestato a: **LIQ. COATTA AMM. 2-2025 DELLA ELIOS SOCIETA' COOP. EDILIZIA IBAN: IT04Y0538703204000049255878 causale "LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA 2/2025 LOTTOSALDO PREZZO"**
- Il trasferimento del bene sarà subordinato al **pagamento di tutto quanto dovuto per oneri tributari**, il cui importo verrà comunicato dal Commissionario e/o dal Professionista della Procedura a mezzo PEC, FAX o raccomandata. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione, utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Professionista al momento dell'aggiudicazione inviategli via mail all'indirizzo che dovrà essere indicato all'atto dell'aggiudicazione.

Pagamento DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

- Le offerte irrevocabili di acquisto raccolte durante la Fase 1, nonché tutte le eventuali puntate effettuate nel corso della Fase 2, saranno soggette all'applicazione del Buyer's Premium, oltre IVA, spettante al Commissionario Vanguard srl (a carico dell'acquirente), da calcolarsi sul prezzo finale di aggiudicazione.
- Le commissioni da versarsi al Commissionario (oltre IVA di legge) dovranno essere versate a mezzo bonifico bancario entro e non oltre il termine di 20 (venti) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria.
- Costituisce deroga a quanto sopra il caso in cui la stipula dell'atto definitivo di compravendita venga fissata in una data precedente: in tal caso le commissioni dovranno essere saldate entro e non oltre 7 giorni antecedenti la data dell'atto definitivo di compravendita.
- Le medesime condizioni si applicheranno nei confronti di coloro che si avvarranno del leasing per l'atto pubblico di trasferimento del bene.
- Il compenso spettante al Commissionario è costituito da una commissione calcolata con metodo regressivo per scaglioni sul valore di aggiudicazione.
- Il complessivo valore di aggiudicazione verrà frazionato sulla base degli scaglioni (indicati nella tabella sottostante) e su ogni singola frazione del valore verrà applicata la relativa percentuale di compenso spettante a Vanguard srl (oltre oneri di legge).
- Il compenso totale spettante a Vanguard srl sarà dato dalla somma dei singoli importi calcolati per ogni scaglione.

Scaglione	Compenso Vanguard srl (oltre oneri di legge)
Oltre € 2.000.001,00	1%
Da € 1.000.001,00 fino a € 2.000.000,00	2%
Da € 500.001,00 fino a € 1.000.000,00	3%
Fino a € 500.000,00	4%

Stipula dell'atto di vendita:

- La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte a mezzo di atto notarile.
- **Il Notaio rogante sarà scelto dalla Procedura, con studio in Roma.**

Informazioni e dichiarazioni:

- Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet del gestore; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Disciplinare di vendita* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del Disciplinare di gara e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli immobili e impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre qualsivoglia certificazione, ad esempio relativa alla conformità degli stessi, alle norme sulla sicurezza, sulla prestazione energetica, etc, obbligandosi ad assumere direttamente ogni incombente, qualora fosse richiesto per la stipula del rogito.

Regolarità urbanistica e altre disposizioni:

- L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Vanguard srl.

Cancellazione iscrizioni e trascrizioni:

- Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli potranno essere cancellate, a cura e spese

dell'aggiudicatario, successivamente al decreto emesso dall'Autorità che vigila sulla liquidazione, su richiesta del Commissario Liquidatore, ad eseguita vendita e riscosso integralmente il prezzo, con cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e sequestri conservativi e di ogni altro vincolo. Non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

Garanzie:

- La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Vanguard srl. È esclusa qualsiasi responsabilità per Vanguard srl, per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

Spese notarili, accessorie e tributi:

- Le spese notarili, le spese di trascrizione e di volturazione, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri **oneri fiscali** e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) sono a completo **carico dell'aggiudicatario**, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

Sanatorie:

- L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare:

- La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; l'importo dovuto per oneri fiscali sarà comunicato dal Commissionario e/o dal Professionista della Procedura a mezzo raccomandata o PEC a seguito dell'aggiudicazione definitiva. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Professionista al momento dell'aggiudicazione ed è tenuto a consegnare al Professionista, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni

ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Professionista l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Professionista anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

- Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non fiscali

Trasferimento della proprietà:

- La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Professionista. La proprietà del bene verrà pertanto trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile, per quanto compatibile con la normativa vigente.

Consegna

- Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi dal debitore e/o persone e/o cose, a seguito di provvedimento di rilascio emesso dal Commissario Liquidatore, anche con l'assistenza della forza pubblica ove necessario. Si precisa che – ai sensi dell'art. 147, comma 2, CCII, applicabile alla liquidazione coatta amministrativa in quanto compatibile ex art. 303 comma 2 CCII – la casa della quale il debitore è proprietario o può godere in quanto titolare di altro diritto reale, nei limiti in cui è necessaria all'abitazione di lui e della famiglia, non può essere distratta da tale uso fino alla sua liquidazione.

Inadempimento dell'aggiudicatario

- Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si **intenderà decaduto dall'aggiudicazione, salvo il diritto di Vanguard srl di richiedere il pagamento delle commissioni maturate**, la Procedura avrà diritto di **incamerare la cauzione**, al netto delle spese di gestione delle vendite sostenute dal Commissionario, a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un **prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno**. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, 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.

Disposizioni finali

- Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dell'asset immobiliare oggetto di vendita competitiva ovvero, dei singoli beni

posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

- La vendita avviene alla condizione “**visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l’immobile**” con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l’aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all’aggiudicazione. La vendita è a corpo e non a misura e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- La cauzione versata per la partecipazione all’esperimento verrà restituita ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari secondo i tempi necessari all’emissione del relativo mandato di pagamento.
- **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, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dal Professionista, che da Vanguard srl.**
- Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Disciplinare di gara*, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l’iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti alla società Vanguard srl tramite i recapiti indicati sul portale.
- Sarà possibile effettuare **visite accompagnate** agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell’offerta irrevocabile d’acquisto, **attraverso il portale ministeriale con congruo anticipo per fissare un appuntamento**. A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l’apposita richiesta presente nella scheda di vendita sul portale del gestore, oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche.
- **In ogni caso gli interessati a partecipare alla vendita possono prendere contatti direttamente con il Commissionario Vanguard srl inviando una mail a info@vanguardfund.it o all’utenza telefonica al n. 06 56558420 344 6644021.** Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento), l’indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica e del proprio recapito telefonico ai quali Vanguard srl o la Procedura faranno pervenire risposta.

Pubblicazione e pubblicità

- il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche

<http://venditepubbliche.giustizia.it> e sui siti internet:

➤ www.vanguardfund.it

- www.vanguardtools.it
- www.tranio.com
- www.landelity.com
- www.rightmove.it
- www.realigro.it
- [A place in the sun](#)

Comunicazioni e/notificazioni:

- Il presente avviso di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura ed ai titolari di una causa legittima di prelazione.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del curatore;
- pubblicata integralmente sul sito internet www.vanguardtools.it.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità ai sensi del GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

Roma, 04/08/2026

Il Commissario Liquidatore
Avv. Prof. Giuseppe Mazzuti