

TRIBUNALE DI RIMINI

IV° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI CON MODALITÀ TELEMATICA

ASINCRONA

Concordato preventivo misto omologato N. 2/2022

Il Commissario Liquidatore della procedura in epigrafe, Dott.ssa Sabrina Valentini (codice fiscale VLN SRN 82T55 L219P) con studio in San Giovanni in Marignano (RN) Via Crocetta n. 700, telefono 3487498042, pec: sabrina.valentini@pec.it;

PREMESSO CHE

- il Tribunale di Rimini con decreto in data 15 giugno 2023 ha omologato il concordato preventivo misto – *omissis* – nominando Commissario Liquidatore la sottoscritta Dott.ssa Sabrina Valentini (“*referente della procedura*”);
- in esecuzione della proposta di concordato e del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni ed i diritti immobiliari della parte debitrice con procedura competitiva da svolgere tramite modalità telematica ed affidamento dell’incarico a soggetti specializzati;
- I.V.G. RIMINI S.r.l Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Rimini Via Coriano n. 58 blocco 21/n telefono/fax 0541-50710 e-mail: ivgrimini@hotmail.it; PEC ivg.rimini@associazioneivg.legalmail.it; p.iva/c.f. 036 8547 0407 in persona del dott. Alessandro Papini con codice fiscale (C.F. PPN LSN 66S29 H294E), (nel seguito “*delegato*”) è stato individuato dal Liquidatore quale coadiutore/banditore incaricato per l’esperimento della vendita competitiva con modalità telematica quale soggetto specializzato a norma dell’art. 107 legge fallimentare;

RENDE NOTO CHE

1. la vendita dovrà svolgersi con modalità telematiche secondo il modello della vendita asincrona che consente la presentazione delle offerte in via telematica nel rispetto della normativa regolamentare di cui all’articolo 161 ter disp. Att. c.p.c., di cui al D.M. 26.02.2015 n. 32;
2. le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica saranno espletate sotto la cura del “*Gestore*” Società **FallcoAste** tramite il suo portale www.fallcoaste.it;
3. “*Referente*” della presente vendita telematica è lo scrivente Commissario Liquidatore;
4. i beni immobili che costituiscono oggetto di vendita sono descritti nella relazione di stima redatta dall’Geom. Stefano Leurini agli atti della procedura e qui di seguito riportati;
5. la relazione di stima dei beni immobili redatta dal Geom. Stefano Leurini è pubblicata sui siti internet www.pvp.giustizia.it, www.ivgrimini.it e www.fallcoaste.it;

6. l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di vendita e l'inizio della eventuale gara ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c. avrà luogo presso la sede dell'I.V.G. RIMINI (*delegato*) ubicata in Rimini alla Via Coriano n. 58 blocco 21/n il giorno **18 (diciotto) dicembre 2024 (duemila ventiquattro) alle ore 10:00 e seguenti;**

pertanto, dà

PUBBLICO AVVISO

di vendita dei seguenti beni e diritti immobiliari:

“LOTTO UNICO – *piena proprietà di porzioni del fabbricato urbano ubicato in Comune di Rimini (RN), Via Pascoli n. 67, edificato su area coperta e scoperta di pertinenza censita al Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio 75 (settantacinque), particella 589 (cinquecento ottantanove), superficie 519 m², Ente Urbano, e precisamente:*

- *unità immobiliare con accesso indipendente dall'area esterna comune ad altre unità immobiliari adibita a clinica odontoiatrica (della superficie commerciale complessiva di circa 757 m²) disposta sui piani terra, primo, secondo, terzo e quarto (mansardato), collegati da scala in linea di tipo strutturale nonché da due ascensori fino al terzo piano compreso; l'unità immobiliare é composta sui diversi piani, da ambulatori, uffici, servizi, spazi comuni aperti agli ospiti, sale riunioni e locali accessori. Sono presenti anche terrazzi oltre ad un locale uso ufficio in separato corpo sul lastrico solare del primo piano. Il quarto piano mansardato (ultimo livello fuori terra) è adibito esclusivamente a locali e servizi accessori;*
- *garage (della superficie commerciale complessiva di circa 40 m²) al piano terra accessibile dalla corte comune e collegato all'unità immobiliare sopra descritta tramite porta interna;*

*quanto sopra risulta identificato al Catasto Fabbricati del **Comune di Rimini (RN), Foglio 75 (settanta cinque), particella 589 (cinquecento ottanta nove), subalterni:***

- **4 (quattro)**, Viale Giovanni Pascoli n. 67, piano T-1-2-3, categoria A/10, Classe 2, Consistenza 30,5 vani, Zona Cens. 1, superficie totale 697 m², escluse aree scoperte 697 m², Rendita: € 9.372,40;

- **3 (tre)**, Viale Giovanni Pascoli n. 67, piano T, categoria C/6, Classe 3, Consistenza 37 m², Zona Cens. 1, superficie totale 37 m², Rendita: € 206,38;

Confini: parti comuni, subalterni 5, 6, particella 590, salvo altri e diversi e come in fatto;

Con la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti e sui servizi comuni come per legge e/o per destinazione";

In merito alla regolarità urbanistica si richiama quanto esposto dallo stimatore Geom. Stefano Leurini nella relazione consultabile tra i documenti pubblicati per l'asta, dalla quale risulta quanto segue:

Concessione edilizia n° 494/92 del 11/02/1994 prot. 26910/91, per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione;

Variante ai sensi del D.L. 88/95 pratica n° 778/95, per varianti al progetto iniziale, acquisita dal Comune di Rimini in data 25/03/1995 prot. n° 120928E;

CEEA n° 8/1997 prot. 18332B del 24/01/1997 e prot. 78053C del 17/04/1997, in relazione alla quale è stata trasmessa **Comunicazione di avvio procedimento** (art. 8 L. 241/90) **in data 18/06/1997**, prot. n° 123766A. Istanza - presentata in data 24/01/1997 ed integrata successivamente in data 17/04/1997;

D.I.A. 986/2007 depositata in data 17/07/2007 con prot. 131.105, per interventi su vano scale ed aperture esterne. Ha fatto seguito comunicazione di fine lavori in data 19/06/2008 prot. n° 112.245. Non si riscontra la validazione della scheda tecnica descrittiva;

D.I.A. 650/2009 depositata in data 20/03/2009 con prot. 47286, per opere interne;

C.I.L.A. 303/2015 depositata in data 16/04/2015 con prot. 72.667, per opere interne. Ha fatto seguito comunicazione di fine lavori in data 21/05/2015 prot. n° 110.911;

C.I.L.A. n° 755 del 23/03/2021 Istanza SIEDER numero: H294 - 1054/2021, per opere interne;

Esistono difformità edilizie e precisamente:

Modifica delle dimensioni di alcune aperture esterne (in particolare i finestrini a sezione quadrata), lievi modifiche interne. Si rileva altresì sul terrazzo al piano primo la presenza di un gazebo con copertura impermeabile, struttura per cui non è verificata la legittimità. Dopo accesso presso l'ufficio tecnico del comune di Rimini in data 21/11/2023 si assume che i costi presunti complessivi per sanatoria/regolarizzazione, ripristini e/o adeguamenti sono stimati non inferiori ad €. 20.000,00 (euro ventimila/00);

Non è stata verificata la conformità degli impianti. Si rileva tuttavia la presenza di certificazioni allegata all'istanza di conformità e agibilità n° 8/1997 prot. 18332B del 24/01/1997 e prot. 78053C del 17/04/1997;

Esistono difformità catastali.

Tuttavia le lievi incongruenze interne e le difformità sulle aperture esterne riscontrate sono valutate ininfluenti ai fini della determinazione della consistenza e conseguentemente di classamento e rendita delle unità immobiliari. Si ritiene pertanto di poter derogare dalla presentazione di denuncia di variazione (rif.to Circolare n° 2/2010 del 9 luglio 2010 capo

3 lett. e dell' Agenzia del Territorio).

Per contro si rileva la non corretta rappresentazione dell'edificio nella mappa del catasto terreni. Nella visura relativa al catasto terreni si rileva la presenza di tipo mappale del 26/05/2006 protocollo n. RN0045098 in atti dal 26/05/2006 (n. 45098.1/2006). Laddove l'elaborato fosse corretto occorre richiederne la lavorazione. In alternativa, laddove non fosse stato lavorato per un qualche rilevato errore o carenza, per l'aggiornamento sarebbe necessario presentare un tipo mappale per la corretta introduzione in mappa del fabbricato esistente. Operazione per la quale si prevedono spese tecniche e diritti pari a circa € 1.300,00 oltre ad oneri accessori di legge.

Laddove, per la massima precisione, si ritenesse opportuno procedere anche con la variazione al catasto fabbricati, premesso che è indicato in maniera errata il numero dei piani in visura, si prevedono ulteriori oneri aggiuntivi per €. 850,00 oltre ad oneri accessori di legge.

Pur trattandosi di unità ubicate nell'ambito di più ampio edificio comprendente ulteriori unità di proprietà diversa non sono stati rinvenuti né un regolamento condominiale né tabelle millesimali.

Classe energetica dell'unità: "Classe energetica D". Ci si riporta all'attestato di prestazione energetica n° 03062-053771-2020 rilasciato in data 07/09/2020, con validità fino al 07/09/2030;

Per la destinazione, la conformità urbanistica e catastale nonché per tutto quanto sopra si rinvia comunque al contenuto della relazione di stima pubblicata nei documenti relativi all'asta;

- in ogni caso oneri e spese di qualsivoglia natura per eventuali sanatorie urbanistiche, regolarizzazioni catastali, ripristino stato dei luoghi, ecc. restano in ogni caso ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;

Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni recate dalle vigenti norme contenute nel T.U. n. 380 del 6 giugno 2001 mediante presentazione a sue esclusive spese e nei termini di legge, di eventuale domanda di condono edilizio.

Per quanto riguarda lo stato di possesso si segnala che:

Alla data del sopralluogo dello stimatore (4 ottobre e 7 novembre 2023) l'immobile è risultato occupato a titolo di locazione in forza di contratto n. 2020/3T/7167 registrato in data 09/10/2020. Il contratto ha durata di sei anni a decorrere dal 14/09/2020 con proroga come disciplinato dall'art. 27 L. 392/1978. Il canone locativo è fissato pari ad €. 66.000,00 annui

da pagarsi con rate mensili pari ad €. 5.500,00.

Quanto alle spese condominiali, si richiama, in ogni caso, la norma di cui all'art. 63 comma 4° delle disposizioni di attuazione del codice civile la quale recita: *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

Le notizie sopra date (ai sensi dell'articolo 46 del testo unico DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e loro successive modificazioni) sono state estratte dalla relazione peritale agli atti della procedura e in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, si segnale che l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.

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. La vendita forzata 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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili meglio descritti nella perizia di stima si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e con le eventuali quote di comproprietà sui beni comuni se e come ad essi spettanti.

I beni risultano gravati da iscrizioni pregiudizievoli delle quali verrà ordinata, esclusivamente nei casi consentiti dalla legge, la cancellazione con decreto del Giudice Delegato, formalità che verrà espletata dal *delegato* a spese dell'aggiudicatario.

Per quanto riguarda gli impianti e lo stato di manutenzione e di conservazione degli immobili

oggetto del presente avviso si rinvia alla descrizione contenuta nella relazione dello stimatore sopra citata.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza che non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti presenti negli immobili oggetto del suddetto avviso (che pertanto potrebbero non risultare conformi alle norme di sicurezza), con conseguente accettazione ed espressa assunzione di responsabilità esclusiva da parte del partecipante per ogni spesa o danno derivante dall'eventuale non conformità degli impianti ai sensi e per gli effetti di cui alla normativa vigente se ed in quanto applicabile;

FISSA

per il giorno **18 (diciotto) dicembre 2024 (duemila ventiquattro) alle ore 10:00 e seguenti;** presso la sede dell'IVG – RIMINI ubicata in RIMINI alla VIA CORIANO N. 58 BLOCCO 21/N, l'esperimento della vendita senza incanto con l'esame delle offerte telematiche ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO

prezzo base della vendita senza incanto fissato **in Euro 913.900,00 (novecento tredici mila novecento/00)**, saranno ritenute efficaci le offerte non inferiori all'offerta minima come sotto indicato; **offerta minima non inferiore pertanto ad Euro 900.000,00 (novecento mila/00);**

in caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 10.000,00 (dieci mila/00);**

DETERMINA

le modalità di vendita come indicato nelle seguenti "CONDIZIONI DI VENDITA", nonché nelle istruzioni presenti sui siti www.ivgrimini.it, www.fallcoaste.it, www.pvp.giustizia.it

Non è consentito il pagamento rateale del prezzo e quindi non sono consentite dilazioni rispetto ai termini di pagamento sotto indicati.

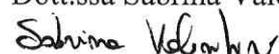
Non è prevista la possibilità di presentare offerte multiple alternative.

Il presente avviso di vendita sarà comunicato ai creditori ipotecari o muniti di privilegio ai sensi del comma terzo dell'art. 107 L.F..

San Giovanni in Marignano, 16/10/2024

Il Commissario Liquidatore

Dott.ssa Sabrina Valentini



CONDIZIONI DI VENDITA

1) OFFERTE TELEMATICHE

Chiunque, tranne il debitore/fallito e gli altri soggetti esclusi per legge, è ammesso ad offrire, **esclusivamente in via telematica**, per l'acquisto dei lotti oggetto di vendita.

Non è prevista la possibilità di presentare offerte multiple alternative.

Le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile, speciale o generale.

È possibile presentare offerta per persona, ente o società da nominare solo tramite un avvocato ai sensi dell'art. 579, ultimo comma. In questa ipotesi, l'avvocato che sia risultato aggiudicatario, entro n. 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione, deve dichiarare in forma scritta, tramite PEC inviata all'indirizzo ivg.rimini@associazioneivg.legalmail.it la persona, ente o società per la quale ha fatto l'offerta, con adesione della stessa, allegando al messaggio pec copia della procura notarile ad offrire avente data anteriore alla data di esperimento della gara, che dovrà essere successivamente esibita in originale su richiesta del liquidatore. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome dell'avvocato.

Con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita e le perizie di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.

Trattasi di "*vendita forzata*" alla quale si applicano le norme di cui agli articoli 2919 e seguenti del Codice Civile.

L'offerta è irrevocabile e deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- 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 sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o, in alternativa, quella di *posta elettronica certificata per la vendita telematica*, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- qualora il soggetto offerente risieda al di fuori del territorio dello Stato Italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dalla autorità dello Stato Italiano, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. 32/2015;
- nell'ipotesi di persona coniugata il regime patrimoniale;
- L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Rimini. In mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria;
- In caso di dichiarazione di offerta presentata da più soggetti, dovranno essere indicate le eventuali diverse quote ed i diritti di intestazione del bene.

All'offerta telematica devono essere allegati:

- la copia di un valido documento di identità e la copia del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti;
- la documentazione attestante il versamento (contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario della **cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto** da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stato effettuato l'addebito dell'importo versato;
- all'offerta telematica formulata da più persone deve essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti 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 l'offerta trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge allegghi anche la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c..
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata

l'autorizzazione del Giudice Tutelare copia del documento di identità e del codice fiscale del minore e copia del documento di identità del soggetto autorizzato a sottoscrivere l'offerta;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno all'offerta deve essere allegata copia del documento di identità e 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;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di persone giuridiche o enti (società, associazioni, ecc...) dovrà essere allegata la documentazione comprovante i poteri di colui che sottoscrive l'offerta (certificato o visura camerale aggiornati a non oltre trenta giorni, eventuale estratto del verbale di CdA o di assemblea);
- Ricevuta di avvenuto pagamento del bollo (attualmente pari ad Euro 16,00), fatti salvi i casi di esenzione ai sensi del DPR 447/2000, in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamenti PagoPa", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale.

Le offerte telematiche devono essere redatte e depositate entro le ore 13.00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, mediante l'utilizzo del modulo web del Ministero della Giustizia, raggiungibile dalla scheda del lotto in vendita presente all'interno del Portale Ministeriale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e sul sito www.fallcoaste.it, **ove gli offerenti telematici dovranno registrarsi gratuitamente.**

Si precisa che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica deve essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o da un suo mandatario munito di procurale notarile generale o speciale, o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

Lo stesso procuratore non può partecipare alla medesima asta per più soggetti distinti e del pari nel caso ci si avvalga di presentatori ai sensi dell'articolo 12, comma 5 del DM 32/2015 si precisa che lo stesso soggetto presentatore non può presentare più offerte per persone diverse nella stessa asta: in tali casi sarà ritenuta valida soltanto la prima offerta in ordine di tempo.

L'offerta 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 non è più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata. L'offerta criptata, quindi segretata, sarà decriptata non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte.

L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015 e dovrà essere indirizzata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà 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.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015 con la precisazione che in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di acconto sul prezzo, tramite bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata entro il termine fissato per l'esame delle offerte, sul conto corrente presso CREDIT AGRICOLE CARIPARMA intestato: IVG RIMINI SRL IBAN IT 30 L 06230 24293 0000 30349090 con causale:

- CAUZIONE CONCORDATO PREVENTIVO N. 2/2022.

Qualora il giorno fissato per l'esame delle offerte non venga riscontrato l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme

sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

La cauzione sarà restituita ai partecipanti non aggiudicatari mediante bonifico al netto di eventuali oneri bancari.

L'offerta telematica, dovrà essere conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 agli artt.12 e segg. che di seguito si riportano e dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia - sezione "FAQ - manuali utente".

"Art. 12. Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati.

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si 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.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente e' messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. 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 è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta.

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene,

anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14. Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica.

1. L'offerta 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.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1".

2) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte ai sensi degli artt. 572 e 573 CPC è effettuato nella data e nell'orario indicati nell'avviso di vendita tramite il portale **www.fallcoaste.it** attraverso il collegamento operato dal *delegato* presso il luogo di svolgimento dell'asta come specificato nel presente avviso.

Le offerte telematiche saranno esaminate alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte dal *delegato* alla vendita il quale provvederà alla deliberazione a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica **www.fallcoaste.it** accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di *posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta.

L'offerta non è efficace e quindi non verrà ammessa:

- a) se il prezzo offerto è inferiore a quanto indicato nell'avviso;
- b) se non rispetta le formalità di cui al precedente paragrafo 1) [OFFERTE TELEMATICHE];
- c) se non è prestata cauzione nella misura e/o nelle modalità e/o nel termine sopra indicato;
- d) se depositata oltre il termine stabilito.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Se l'offerta è unica ed è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa a senz'altro accolta.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il *delegato* provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c..

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al rilancio minimo indicato nell'avviso di vendita.

La gara **avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio** con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 05 minuti della gara la stessa proseguirà automaticamente di ulteriori 05 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita

telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate.

La deliberazione finale sulle offerte all' esito della gara avrà luogo da parte del *delegato* entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo, redigendo verbale telematico delle relative operazioni che invierà tramite pec al Curatore (completo di tutte le offerte di acquisto telematiche pervenute unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; per la redazione del verbale, il *delegato* può utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal *delegato*, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015. **Ove non vi fosse adesione alla gara, si procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per l'individuazione della stessa si terrà conto gradatamente dell'entità del prezzo offerto, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto.**

Successivamente all'aggiudicazione gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari.

3) SALDO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, entro e non oltre il termine massimo di 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione.

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese necessario agli adempimenti successivi al trasferimento di proprietà (imposte di bollo, imposte di registrazione, eventuale IVA, imposta per cancellazione gravami, compensi a carico dell'aggiudicatario, imposte per volture catastali, altre eventuali spese) per l'importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione **ovvero per il diverso importo, minore o maggiore, comunicato dal delegato.**

Si precisa che il suddetto termine è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale.

In caso di inadempimento per mancato versamento nei termini suddetti da parte dell'aggiudicatario si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c. il quale prevede che il Giudice pronunci con decreto la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di multa e disponga una nuova vendita.

I pagamenti delle somme suddette potranno essere eseguiti mediante bonifico bancario sul conto corrente sopra indicato intestato alla procedura.

Il trasferimento sarà soggetto ad I.V.A., ad imposta proporzionale o fissa di registro, alle imposte proporzionali o fisse ipotecaria e catastale, in base al regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alla natura dell'immobile e/o dei beni oggetto di vendita nonché alle condizioni rilevanti ai fini fiscali soggettive del debitore/fallito e dell'aggiudicatario.

4) OFFERTE AL RIALZO

Alla vendita si applica l'art. 107 L.F., il quale, al comma 4, prevede che *“Il curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto”*. Dette offerte sono ammissibili solo se presentate entro il termine di 10 (dieci) giorni successivi alla data del verbale di aggiudicazione.

Si richiamano per quanto compatibili le disposizioni di cui al punto 1) [OFFERTE TELEMATICHE], precisando che nel caso di specie l'offerta, sottoscritta digitalmente,

dovrà trasmessa alla PEC dell'IVG-RIMINI: ivg.rimini@associazioneivg.legalmail.it

5) POTERI DEL GIUDICE DELEGATO

Alla vendita si applicano altresì le disposizioni dell'art. 108 L.F.

6) TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' E ADEMPIMENTI

In ipotesi di aggiudicazione dei lotti sopra descritti, la stipula del contratto di compravendita definitivo, sarà effettuata, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, davanti al Notaio incaricato, che verrà designato dal Curatore.

La cessione avverrà dalla data di stipulazione del rogito.

Il Curatore provvederà a trasmettere all'aggiudicatario l'importo delle spese e degli oneri fiscali.

Il prezzo di aggiudicazione, l'importo delle spese e degli oneri fiscali, IVA se dovuta, dovrà essere corrisposto, dedotta la cauzione, in unica soluzione, con bonifico bancario che risulti consolidato sul conto corrente della procedura entro il termine fissato per il rogito notarile e comunque entro il termine per il saldo prezzo indicato nell'offerta che non potrà essere superiore a 120 giorni.

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.

Il compenso del Notaio e le spese di registrazione relative alla stipulazione dell'atto notarile di trasferimento dei beni oggetto di vendita nonché gli altri costi (imposte, tasse ecc.), sono a carico dell'aggiudicatario.

Saranno posti altresì a carico dell'aggiudicatario i diritti d'asta spettanti al *gestore* della vendita telematica e il compenso del *delegato* alla vendita IVG, soggetto ad IVA di legge, da pagarsi con bonifico bancario, previa comunicazione delle coordinate da parte di I.V.G., **entro dieci giorni dall'aggiudicazione** alle seguenti tariffe:

Il compenso verrà così calcolato in percentuale per scaglioni sul valore di aggiudicazione del lotto immobiliare:

Compenso unitario:

- fino a euro 25.000,00: 3%;
- da euro 25.000,01 e fino a euro 100.000,00: 1%;
- da euro 100.000,01 e fino a euro 200.000,00: 0,8%;

- da euro 200.000,01 e fino a euro 300.000,00: 0,7%;
- da euro 300.000,01 e fino a euro 500.000,00: 0,5%;
- da euro 500.000,01 e oltre: 0,3%.

È comunque dovuto un compenso unitario non inferiore a € 700,00.

Sarà dovuto inoltre un rimborso spese forfettario del 10% sul compenso unitario (come sopra calcolato).

Tutte le tariffe sopra scritte sono escluse di Iva.

Sono, inoltre, a carico dell'aggiudicatario le spese di pubblicazione sul portale del Ministero (PVP GIUSTIZIA) di € 400,00 (esente iva) nonché le eventuali spese di pubblicità ausiliaria. Ogni definitiva determinazione in ordine alla cessione degli immobili è in ogni caso soggetta al parere del Curatore e del Giudice Delegato. Sarà onere del Curatore informare tempestivamente gli organi della procedura sull'esito della procedura competitiva e, in caso di aggiudicazione, informare per tempo anche l'aggiudicatario sulla decisione degli organi della procedura, prima di fissare l'appuntamento per il rogito notarile.

In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente alla copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica).

Trattasi di "*vendita forzata*" alla quale si applicano le norme di cui agli articoli 2919 e seguenti del Codice Civile.

7) CANCELLAZIONE GRAVAMI

Gli immobili verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti (con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" indicati nella perizia ed eventualmente nell'avviso di vendita), di cui verrà disposta la cancellazione ex art. 108 L.F., con decreto del Giudice Delegato successivamente alla vendita, con spese (imposte e onorari) a carico dell'aggiudicatario.

I relativi annotamenti di cancellazione o restrizione saranno eseguiti dal *delegato*.

Gli oneri erariali ed i compensi richiesti per effettuare tali cancellazioni sono a totale carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versati al più tardi contestualmente al saldo del prezzo unitamente al fondo spese di trasferimento.

8) FINANZIAMENTI BANCARI

Al fine di agevolare da parte degli aggiudicatari l'ottenimento di finanziamenti bancari con garanzia ipotecaria sui beni oggetto del presente avviso, qualora applicabile, si rimanda alla disciplina di cui al secondo comma dell'art. 585 c.p.c. chiarendosi che la trascrizione del trasferimento di proprietà potrà essere eseguita unitamente alla iscrizione dell'ipoteca e con l'impegno della procedura a cancellare i gravami con le modalità sopra descritte.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà comunicarlo al Curatore inviandogli copia del contratto di mutuo con gli estremi di repertorio.

9) INFORMAZIONI

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale della ordinanza di vendita, delle relazioni di stima degli Esperti Stimatori, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura consultabili presso il **Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it)** nonché sui siti internet **www.ivgrimini.it** e **www.fallcoaste.it** e presso il *delegato*, e l'accettazione incondizionata di quanto previsto nel presente avviso.

La pubblicità sarà effettuata a norma del 490 c.p.c. secondo le seguenti modalità:

- A. Pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
- B. Pubblicazione del presente avviso di vendita, unitamente a copia delle relazioni di stima, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet www.fallcoaste.it.

Le richieste di visita potranno essere effettuate, entro il decimo giorno anteriore a quello fissato per la gara, unicamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposita funzione disponibile nella pagina web relativa all'immobile del sito www.pvp.giustizia.it.

Per informazioni, assistenza per la compilazione e la presentazione dell'offerta è possibile rivolgersi al *delegato* presso I.V.G. RIMINI S.r.l Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Rimini Via Coriano n. 58 blocco 21/n telefono/fax 0541-50710 e-mail: ivgrimini@hotmail.it pec ivg.rimini@associazioneivg.legalmail.it.

10) MANUALI PER L'UTENTE

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/faq.page> è possibile consultare e scaricare

i manuali per gli utenti:

- manuale utente per l'invio dell'offerta;
- manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile.