



Studio Notaio Luigi Ortolani
Viale Ceccarini n. 171
47838 – Riccione
Tel. 0541/606303 fax 0541/601424
email: esecuzioni.immobiliari@notaioortolani.it

TRIBUNALE DI RIMINI

Terzo avviso congiunto di vendita di immobili

Procedura fallimentare n. 32/2020 RG Fall.

Procedura fallimentare n. 33/2021 RG Fall.

Il sottoscritto notaio Luigi Ortolani, delegato ai sensi degli artt. 104 ter e 107 primo comma L.F. al compimento delle operazioni di vendita degli immobili delle fallite società “**Forlani Costruzioni srl**”, dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Rimini del 5.10.2020, e “**Teresina Impresit srl**” dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Rimini del 13.7.2021 n. 34/2021, giusta approvazione dei rispettivi Programmi di liquidazione in data 25.2.2021 e del 20.12.2021 e successive integrazioni del 1.12.2023 e del 23.11.2023 rilasciate dal Giudice Delegato del Tribunale di Rimini ai Curatori Fallimentari Avv. Massimo Bianchi e Avv. Ivan Bagli,

rende noto

- che nella citate procedure fallimentare in corso presso il Tribunale di Rimini, i rispettivi Curatori Fallimentari, secondo i su indicati Programmi di Liquidazione e relative integrazioni, procedono alla vendita competitiva congiunta del sottodescritto immobile acquisito in quota a ciascun fallimento, ai sensi dell’art. 104 ter e 107 primo comma Legge Fallimentare, avvalendosi di professionista specializzato, disponendo che essa sia effettuata con la modalità della *vendita telematica sincrona mista* sotto la cura del Gestore della Vendita Telematica società “Aste Giudiziarie Inlinea Spa” che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it, e sotto il controllo del sottoscritto Professionista Delegato quale “Referente”;

- che, conseguentemente, gli interessati all'acquisto potranno, **a loro scelta**, presentare offerte e cauzione su **supporto cartaceo (offerta tradizionale)** oppure su supporto **telematico (offerta telematica)**;

dà, pertanto,

PUBBLICO AVVISO DI VENDITA

dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di complesso immobiliare urbano, in stato di abbandono, costituito da fabbricati ad uso uffici, depositi e funzioni speciali, con relative aree pertinenziali, in Comune di Rimini Via Dario Campana n. 65, il tutto censito:

- al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 73 coi mappali:

1918 sub. 1 (serre ora demolite), ZC 1, Cat. C2, classe 2, mq. 544 R.C. Euro 1292,38;

1918 sub. 3, ZC 1, Cat. D7, R.C. Euro 24.186;

316 sub. 37, ZC 1, Cat. A10, classe 5, vani 19, R.C. Euro 9.371,11;

316 sub. 38, ZC 1, Cat. C2, classe 8, mq. 31, R.C. Euro 192,12;

316 sub. 39, ZC 1, Cat. D7, R.C. Euro 11.320,74;

316 sub. 40 b.c.n.c.;

- al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 73 mappale 1918, ente urbano di catastali mq. 6.143 e mappale 316, ente urbano di catastali mq. 6.610.

In confine con: mappali 1993, 1992, 1912 e Parco Comunale su più lati, salvi altri.

Si evidenzia che l'accesso al complesso immobiliare oggetto di vendita da e per la via Dario Campana è garantito da servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile trascritta a Rimini il 15 gennaio 2003 Art. 514, la quale prevede un accesso pedonale e due accessi carrabili a carico del confinante mappale 1992, un accesso pedonale a carico del confinante mappale 1993, e un accesso pedonale a carico del confinante mappale 216.

Il tutto come pervenuto alle società fallite, in parti uguali tra loro, per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Mauro Plescia di Rimini in data 21 dicembre 2006 rep. n. 44977/7329 trascritto a Rimini il 3 gennaio 2007 all'art. 43.

Dall'elaborato peritale depositato agli atti, redatto dall' Ing. Roberto Maria Brioli di Rimini, e al quale si fa espresso riferimento per una più analitica descrizione degli immobili, risulta che

gli stessi si trovano in zona residenziale, nelle immediate adiacenze della parte storica del centro cittadino.

Quanto alla regolarità urbanistica:

dalla perizia agli atti, e dal titolo di provenienza ai quali si fa espresso rinvio, risulta:

- che la costruzione dei fabbricati distinti con la particella 316 sub 37 e sub 38 è stata iniziata in data anteriore al 1^a settembre 1967; che su detti fabbricati sono state eseguite opere in base alla Concessione Edilizia prog. n. 1218/82, prot.n. 1278/82 del 14.12.1982 e successiva Variante prog. n. 570/84, prot. n. 2417/84 in data 28.7.1984; che, inoltre, per le opere eseguite su detti beni immobili in assenza di autorizzazioni edilizie è stata presentata domanda di Concessione in Sanatoria n. 232595/X Reg. n. 40067 in data 15.12.1994;
- che il fabbricato distinto con la particella 1918 sub 3 è stato edificato in esecuzione alla Concessione Edilizia n 1413/81 rilasciata dal Comune di Rimini il 29.9.1981 e successiva Variante n. 202/1999;
- che il fabbricato distinto con la particella 316 sub 39 è stato edificato in esecuzione alla Licenza Edilizia n 37/71 rilasciata dal Comune di Rimini il 29.1.1971 nonché Autorizzazione Edilizia n. 705/77; che per le opere eseguite su detto bene immobile in assenza di autorizzazioni edilizie è stata presentata domanda di Concessione in Sanatoria n. 232584/G Reg. n. 40065 in data 15.12.1994.

Dalla Perizia agli atti risulta che le su indicate domande di Concessione in Sanatoria non sono ancora state definite, sicchè saranno ad esclusivo carico della parte aggiudicataria tutti gli eventuali oneri e le spese relativi al conseguimento delle concessioni in sanatoria, precisandosi che le procedure Fallimentari non assumono alcuna garanzia in ordine all'esito positivo delle suddette domande di condono.

Dalla perizia agli atti risulta altresì che il bene oggetto di vendita presenta **difformità** per varianti interne di modesta entità, per la cui descrizione, consistenza, sanabilità e costi di regolarizzazione e/o ripristino si rimanda al medesimo elaborato peritale.

L'immobile verrà pertanto aggiudicato nell'attuale stato di fatto, rimanendo a carico dell'aggiudicatario ogni e qualsiasi onere e spesa per il ripristino della regolarità urbanistica dell'immobile medesimo.

In ogni caso, eventuali violazioni urbanistiche potranno essere sanate, ricorrendone i presupposti di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario a norma dell'art. 40 comma 6 della legge 28.2.1985 n. 47 e dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, mediante presentazione di apposita domanda di condono/sanatoria nei termini di legge.

Quanto alla conformità catastale

L' Elaborato Peritale, al quale si rimanda, evidenzia che lo stato di fatto non è conforme alle planimetrie catastali depositate.

In ogni caso, tutti gli oneri e le spese, di qualsiasi natura, necessari per la eventuale regolarizzazione catastale, amministrativa, igienico-amministrativa, urbanistica, dell'immobile saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Quanto agli impianti presenti negli immobili

Per quanto riguarda gli impianti e lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto del presente avviso si rinvia alla descrizione contenuta nella relazione del perito estimatore.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza che non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti presenti nell'immobile 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.

Quanto alla situazione di possesso

Il complesso immobiliare in oggetto risulta nella disponibilità delle Curatele fallimentari.

Gli immobili di cui al presente avviso di vendita vengono venduti a corpo e non a misura con assoggettamento al pertinente regime fiscale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, **senza alcuna garanzia**, con ogni accessione e pertinenza, ragioni ed azioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti e quali risultanti dal citato atto di provenienza.

Si evidenzia, al riguardo, che lo Stimatore ha segnalato che la copertura del fabbricato ad uso capannone sub 39, risulta realizzata con materiale contenente fibre di amianto, e che l'attuale stato di manutenzione della detta copertura comporta la necessità di un intervento di bonifica,

privilegiando la rimozione, per un costo preventivato dallo Stimatore in € 50.000 circa. Quanto, invece, alle coperture dei restanti immobili, lo stesso Stimatore ipotizza che possa esservi la presenza di amianto, anche se attualmente non visibile.

Si evidenzia, inoltre, che lo Stimatore non ha effettuato analisi per la rilevazione della presenza *in situ* di eventuali sostanze tossiche o inquinanti.

Costituisce quindi onere degli eventuali interessati effettuare idonee verifiche sullo stato dei luoghi, precisandosi che le procedure Fallimentari non prestano, in merito, alcuna garanzia.

In ogni caso, ogni eventuale costo, nessuno escluso, necessario alla rimozione, smaltimento, messa in sicurezza e bonifica dei beni immobili in oggetto, sarà ad esclusivo carico della parte aggiudicataria.

Quanto alla potenzialità edificatoria del complesso immobiliare in oggetto, si rinvia alla Perizia Estimativa in atti dell'Ing. Roberto Maria Brioli, punto 7, pag. 13.

Le formalità pregiudizievoli cancellabili gravanti gli immobili, delle quali verrà ordinata la cancellazione con provvedimento del Giudice successivamente alla stipula dell'atto pubblico di vendita, saranno cancellate dal notaio rogante a spese dell'aggiudicatario.

Si precisa inoltre che saranno posti a carico dell'aggiudicatario gli onorari relativi alla procedura di vendita competitiva (determinate in base al D.M. 15.10.2015 n. 227), gli onorari del Notaio per la stipula dell'atto di vendita e le relative spese (imposte e tasse ecc.).

* * *

Si precisa che tutte le attività che debbono essere compiute ai fini della vendita saranno eseguite dal professionista delegato Notaio Luigi Ortolani presso il suo studio in Riccione, Viale Ceccarini n. 171 (Tel. 0541.606303 fax 0541.601424) ad eccezione degli esperimenti di vendita che si terranno presso il Tribunale di Rimini.

Per quanto sopra ed in virtù della delega conferita il sottoscritto professionista delegato

FISSA

l'udienza del **25 settembre 2024 ore 9,45 e seguenti**, per l'esperimento di vendita, con le modalità della vendita senza incanto a norma dell'art. 572 c.p.c., per l'esame delle offerte di acquisto degli immobili e per l'eventuale gara sulle medesime se presentate in misura superiore ad una.

DETERMINA

il prezzo base della vendita senza incanto in **Euro 1.700.000 (unmilionesettecentomila/00)**,
- **offerta minima Euro 1.530.000** (unmilionequattrocentotrentamila/00) [**pari al 90% del prezzo base**] - precisando che nel caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **Euro 35.000 (trentacinquemila/00)**;

AVVISA

che l'esame delle offerte e lo svolgimento della vendita avranno luogo nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Rimini in Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 11

DETERMINA

le seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

OFFERTE

Tutti, tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita, possono presentare offerte di acquisto in via analogica (offerta cartacea) oppure in via telematica (offerta telematica).

Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile speciale o generale che dovrà essere allegata all'offerta.

Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare.

OFFERTE ANALOGICHE (CARTACEE)

L'offerente che sceglie di presentare un'offerta cartacea:

- entro le ore 13.00 dell'ultimo giorno non festivo o non pre-festivo precedente quello della vendita, dovrà depositare, presso lo Studio **del Notaio Luigi Ortolani in Riccione, Viale Ceccarini n. 171**, l'offerta in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente (professionista delegato o suo incaricato ad hoc), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice Delegato, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte nonché la data e l'ora di presentazione dell'offerta.

All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:

a) dichiarazione di offerta irrevocabile d'acquisto in regola con il bollo che dovrà riportare:

le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale, della professione e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto. In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotta la documentazione (certificato o visura camerale, verbale di assemblea ecc. ecc.) dalla quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente. 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.

La dichiarazione di offerta suddetta, alla quale andranno allegati l'eventuale procura, la copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, dovrà inoltre contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del lotto, l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla sua valutazione.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento nonché la eventuale richiesta di intestazione dell'immobile in quote non paritarie e/o in diritti diversi;

b) assegno circolare non trasferibile emesso da banca italiana o Poste Italiane Spa intestato al professionista delegato con indicazione del numero RG Fall. (“**RG Fall. 32/2020 e 33/2021 - Notaio Luigi Ortolani**”), di importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione;

OFFERTE TELEMATICHE

L'offerente che sceglie di presentare un'offerta telematica:

- entro le ore 13.00 dell'ultimo giorno non festivo o non pre-festivo precedente quello della vendita, dovrà depositare all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertavvp.dgsia@giustiziacert.it l'offerta telematica redatta e generata esclusivamente mediante l'utilizzo del modulo web reperibile all'interno del Portale Ministeriale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e sul sito www.astetelematiche.it (sul quale l'offerente dovrà obbligatoriamente registrarsi) rispettando i requisiti di identificazione iscrizione ed offerta ivi indicati, e in conformità a quanto stabilito dal Decreto Ministeriale 26.2.2015 n. 32 art. 12 e sgg. (il “Manuale Utente” è pubblicato sul Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia – sezione “FAQ -manuale utente);

- generata l'offerta, essa, a pena di inammissibilità, dovrà essere firmata digitalmente, 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, all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertavvp.dgsia@giustiziacert.it;

in alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica per la vendita telematica* (Casella di Posta Elettronica identificativa PEC – ID) ai sensi dell'art. 12 comma 4 e

dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, rilasciata da un gestore di PEC iscritto in apposito registro ministeriale; in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio recante l'offerta (o in un suo allegato) di aver rilasciato all'utente cui è stato concesso l'utilizzo della PEC-ID le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta;

- qualora l'offerta sia presentata congiuntamente da più persone (che intendano conseguire l'aggiudicazione del bene per quote indivise ovvero con intestazione separata di plurimi diritti; ad esempio: acquisto per la nuda proprietà in capo ad un soggetto e per l'usufrutto in capo ad un altro) essa deve essere corredata da procura speciale per atto pubblico notarile o scrittura privata autenticata da notaio (allegata anche in copia per immagine) rilasciata in favore del co-offerente titolare della PEC-ID o che ha sottoscritto digitalmente l'offerta qualora questa venga trasmessa a mezzo PEC;

- 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;

- l'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, che verrà eventualmente imputata in acconto prezzo, mediante bonifico bancario da effettuare sul conto corrente intestato alle procedure fallimentari con coordinate IBAN:

IT 04E 07090 24101 012010218436

intestato a: Tribunale di Rimini RG Fall 32/2020 RG Fall 33/2021 Ricavato

indicando nella causale "RG Fall 32/2020 33/2021 Tribunale Rimini - cauzione vendita"

detta cauzione dovrà risultare accreditata sul conto corrente indicato, entro le ore 13 del giorno non festivo o non pre-festivo precedente la vendita, a pena di inammissibilità dell'offerta (si consiglia di effettuare il bonifico alcuni giorni prima della scadenza, tenendo conto dei tempi occorrenti per l'effettivo accredito);

- l'offerente dovrà provvedere al pagamento del bollo (€ 16,00) con modalità telematica.

L'offerta telematica è irrevocabile e deve contenere quanto richiesto dall'art. 12 del d.m. n. 32/2015, e segnatamente:

a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione della partita iva e del codice fiscale);

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) il nominativo del referente della procedura;

- g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto
- i) il termine per il pagamento del residuo prezzo e degli oneri tributari quantificati dal professionista delegato che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- j) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
- k) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario nonché il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 co. 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta o per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal d.m. n. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta telematica debbono 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;
- se l'offerta telematica è formulata da più persone, deve essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico notarile o per scrittura privata autenticata da notaio in favore del soggetto titolare della casella di *posta elettronica certificata per la vendita telematica* oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta laddove questa venga 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, e dell'eventuale dichiarazione di esclusione dalla comunione legale ex art. 179 c.c., sottoscritta dal coniuge dell'offerente;
- 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 e che interverrà all'asta (certificato o visura camerale aggiornati a non oltre trenta giorni, eventuale estratto autentico del verbale di CdA o di assemblea);

- attestazione del pagamento del bollo da effettuare sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" a mezzo di carta di credito o di bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

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 dell'art. 12 del d.m. n. 32/2015.

Si fa presente che al fine di garantirne la segretezza, l'offerta proposta in forma telematica, redatta sulla piattaforma tecnologica accessibile dal Portale ed inviata all'indirizzo *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*, è cifrata mediante un *software* realizzato dal Ministero che non permette di conoscerne il contenuto sino ad un momento che di poco precede la celebrazione dell'esperimento di vendita.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.

Pertanto il professionista delegato, referente della procedura, nell'aula delle pubbliche udienze del Tribunale di Rimini, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, darà luogo all'apertura delle buste e all'esame delle offerte, telematiche e cartacee, alla presenza degli offerenti on line attraverso la connessione al Portale del Gestore della vendita (invitati a connettersi in tempo utile mediante messaggio all'indirizzo Pec indicato nell'offerta), e degli offerenti analogici presenti fisicamente e personalmente o per Delega.

L'offerta **non è efficace** se:

- a) il prezzo offerto è inferiore di oltre 1/10 rispetto al prezzo base d'asta;
- b) presentata oltre il termine stabilito;
- c) l'offerente non presta cauzione nella misura pari o superiore al 10% del prezzo da lui proposto mediante assegno circolare non trasferibile emesso da banca italiana o Poste Italiane Spa intestato al professionista delegato da inserire nella stessa busta chiusa (offerta analogica) o mediante bonifico bancario (offerta telematica).

L'offerta è irrevocabile, salvo che:

- 1) venga disposta la vendita con incanto;
- 2) il professionista delegato disponga la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;
- 3) siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Qualora sia stata presentata **un'unica offerta** telematica o analogica pari o superiore al prezzo base dell'immobile fissato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta e sarà dichiarato aggiudicatario l'unico offerente.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte **più offerte valide, telematiche e/o analogiche (cartacee)**, il professionista delegato invita tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, gara cui gli offerenti telematici prenderanno parte in via telematica e gli offerenti analogici comparando personalmente e fisicamente avanti il Delegato.

In caso di gara il rilancio minimo, da effettuarsi in via telematica per i partecipanti telematici e a viva voce per i partecipanti presenti in aula (analogici), non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso di vendita; il tempo massimo di attesa tra un rilancio e l'altro non potrà superare **2 (due) minuti**; i rilanci dovranno essere registrati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita; il termine per il rilancio successivo decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti del rilancio precedente.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa, per l'individuazione della quale si terrà conto gradatamente dell'entità del prezzo offerto, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, modi e tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta; nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto.

Ai sensi dell'art. 107 quarto comma legge fallimentare è facoltà del curatore sospendere l'aggiudicazione qualora entro 10 giorni della stessa pervengano una o più offerte irrevocabili di acquisto migliorative per un prezzo in aumento non inferiore al 10 % del prezzo di aggiudicazione, accompagnate dal versamento di una cauzione pari al 10% della somma offerta, secondo le modalità stabilite dall'avviso di vendita. **In tal caso la gara verrà riaperta al prezzo base costituito dalla più alta delle offerte migliorative.** Il curatore, pertanto, a mezzo del notaio delegato darà pubblico avviso della nuova gara nonché comunicazione all'aggiudicatario, fissando un termine perentorio entro il quale possono essere fatte ulteriori offerte sia da parte degli offerenti del precedente incanto, sia da parte di altri interessati all'acquisto.

FASE SUCCESSIVA ALL'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà:

- dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio in Rimini ai sensi dell'art. 582 c.p.c.;
 - versare la differenza del prezzo, per il quale non è consentito il pagamento rateale, dedotta la sola cauzione già prestata, entro un termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione [si segnala che tale termine è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale in quanto termine assegnato a soggetto terzo (aggiudicatario) che non è parte in senso tecnico della procedura], mediante assegno circolare non trasferibile emesso da una banca italiana o da Poste Italiane Spa, intestato al professionista delegato con indicazione del numero RG fall. della procedura, da consegnare presso lo studio del medesimo nei giorni ed orari di ufficio, ovvero con bonifico bancario; il mancato versamento del saldo prezzo nel termine, comporta la decadenza dell'aggiudicatario a norma dell'art. 587 c.p.c.;
 - versare entro lo stesso termine sopra indicato, con le stesse modalità sopra indicate, una somma a titolo di fondo spese di trasferimento (imposte/tasse ipocatastali, di registro e/o IVA a seconda del regime fiscale applicabile alla compravendita, oltre a registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione delle formalità pregiudizievoli, tutti i compensi del Delegato a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 20% del prezzo di aggiudicazione o in ragione del minore o maggiore importo che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario sulla base delle imposte effettivamente da versare e delle spese inerenti agli adempimenti da compiere;
- si precisa che le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento delle spese e degli oneri accessori, e per il resto al saldo prezzo;
- l'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e rendere le relative dichiarazioni producendo la necessaria documentazione, entro il termine fissato per il versamento del prezzo.

Avvenuto il versamento del prezzo il professionista delegato Notaio Luigi Ortolani procederà alla stipula dell'atto pubblico di vendita.

Si precisa, infine, che le cauzioni versate dagli offerenti non risultati aggiudicatari o esclusi, verranno restituite mediante riconsegna dell'assegno circolare unito all'offerta cartacea, ovvero a mezzo bonifico bancario effettuato esclusivamente sul conto dal quale è pervenuto il versamento della cauzione. In ogni caso non saranno corrisposti interessi e dall'importo versato saranno dedotte le eventuali spese bancarie per il bonifico.

ALTRE INFORMAZIONI.

La pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata:

- sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";
- nel sito internet www.astegiudiziarie.it nel quale saranno disponibili la perizia di stima e l'avviso di vendita.

L'inserzione sul sito internet e l'eventuale pubblicità commerciale (pubblicazione su stampa) saranno effettuate almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, facendo presente che – trattandosi di vendita congiunta tra due procedure – la pubblicità verrà inserita indicando la sola procedura n. 32/2020 al fine di evitare duplicazioni.

Si precisa inoltre che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice delegato o dal Cancelliere, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio con la sola eccezione degli esperimenti di vendita che si terranno presso il Tribunale di Rimini alla Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 11.

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del Consulente Tecnico d'Ufficio, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti delle procedure consultabili presso il sito internet www.astegiudiziarie.it e presso il professionista delegato.

Chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato e dai Curatori delle procedure Fallimentari, con la precisazione che è possibile visitare l'immobile prenotando la visita unicamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposita funzione disponibile nella pagina web relativa all'immobile del sito internet www.pvp.giustizia.it.

Riccione, 25 giugno 2024

Il professionista delegato

Notaio Luigi Ortolani