

TRIBUNALE DI RIMINI

Sez. Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale: BERTO ANDREA (RG 13.1/2023)
in qualità di socio della BERTO ANDREA SAS (RG 13/2023).

N. Gen. Rep. 33/2023 del 31/03/2023

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Miconi

Curatore: Dott. Gabriele Baschetti

LOTTI 1 (UNO) – 2 (DUE) – 3 (TRE)

DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI VENDITA
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

- Primo esperimento -

Il liquidatore della procedura in epigrafe, Dott. Gabriele Baschetti (C.F. BSCGRL59D30H294H) con studio in Rimini (RN) Via Nuova Circonvallazione 57/B e-mail g.baschetti@skema.it ; PEC: lg13.2023rimini@pecliquidazionigiudiziali.it ;

premessi che

- con sentenza n. 28/2023 pubblicata in data 31/03/2023 il Tribunale di Rimini ha aperto la liquidazione giudiziale dei beni della signor — *omissis* — nominando Giudice Delegato la Dott.ssa Francesca Miconi e Curatore il sottoscritto Dott. Gabriele Baschetti *{referente o Curatore}*;
- con provvedimento in data 22/06/2024 di approvazione del programma di liquidazione, e successivo provvedimento di attuazione del 23/07/2024, il sottoscritto Curatore è stato autorizzato ex art. 213 C.C.I.I. a porre in vendita gli immobili di seguito descritti con modalità telematica ai sensi dell'art. 216, comma 4 CC.II., con affidamento dell'incarico a soggetti specializzati in aste competitive;
- I.V.G. Rimini S.r.l. *{delegato}* 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), è stato individuato dal sottoscritto liquidatore quale coadiutore/banditore incaricato per l'esperimento della vendita competitiva con modalità telematica quale soggetto specializzato a norma dell'art. 216 CC.II.;
- le operazioni della procedura di vendita telematica saranno gestite da FallcoAste (servizio della società Zucchetti Software Giuridico S.r.l.) (*gestore*) tramite il portale web www.fallcoaste.it;

AVVISA

che il giorno **10 (dieci) ottobre 2024 dalle ore 10:00** e seguenti sul portale www.fallcoaste.it, si terrà la vendita competitiva dei seguenti beni e diritti immobiliari alle condizioni sotto specificate:

“LOTTO N. 1 (UNO) — *piena proprietà di porzione di fabbricato urbano condominiale, ubicato in Comune di Bellaria – Igea Marina (RN), Via Istria n.c. 1 int. 2, costituita da un appartamento posto al piano primo accessibile da vano scale di uso comune con ascensore, composto da soggiorno con adiacente cucinotto, disimpegno, una camera ed un bagno oltre ad ampio balcone perimetrale a livello. I locali presentano un'altezza costante di ml. 2,98. L'abitazione sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 57 oltre a mq. 32 di balconi per uno sviluppo di superficie commerciale pari a mq. 65;*

*Quanto sopra risulta identificato al catasto fabbricati del Comune di Bellaria - Igea Marina (RN) al **Foglio 5 (cinque), mappale 237 (duecento trentasette), subalterno 3 (tre)**, z.c. 2, categoria A/3, via Istria 15 p. 1, classe 5, cons. vani 3,0 superficie catastale mq. 65, rendita Euro 278,89;*

Confini: altra unità immobiliare, vano scale comune sul piano, spazi aerei su area pertinenziale, salvo altri e diversi e come in fatto;

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

*L'edificio condominiale di cui è parte l'unità descritta è edificato su area distinta al Catasto Terreni dello stesso Comune al **Foglio 5 (cinque), mappali 237 (duecento trentasette) e 1107 (mille cento sette)**, ente urbani, di superficie catastale rispettivamente di mq. 1.303 (mille trecento tre) e mq. 2 (due);*

LOTTO N. 2 (DUE) - *piena proprietà di porzione di fabbricato urbano condominiale costituita da unità immobiliare ad uso negozio ubicata in Comune di Bellaria - Igea Marina (RN), Via Leonardo Da Vinci n.c. 12, posta al piano terra e accessibile direttamente dall'area pertinenziale dell'edificio. Il negozio è composto da locale principale aperto al pubblico, adiacenti retro-negozio e servizio igienico con antibagno. I locali presentano un'altezza costante di ml. 2,80 circa. L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva ed al contempo commerciale pari a mq. 48;*

L'unità dispone dell'uso esclusivo, perpetuo e gratuito, del marciapiede privato antistante il fronte (vedi planimetria catastale) e di porzione laterale lungo il fianco (vedi trascrizione titolo di provenienza);

*Quanto sopra risulta **identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria - Igea Marina (RN) al Foglio 5 (cinque), mappale 973 (novecento settanta tre), subalterno 25 (venti cinque)**,*

categoria C/1, via Leonardo Da Vinci n. 12, p. T., classe 12, cons. mq. 34 superficie catastale mq. 46, rendita €. 1.271,31;

Confini: altra unità immobiliare e corte comune su più lati, salvo altri e diversi e come in fatto;

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

*L'edificio di cui è parte l'unità descritta è edificato su area distinta al Catasto Terreni dello stesso Comune al **Foglio 5 (cinque), mappale 973 (novecento settanta tre)**, ente urbano, della superficie catastale di mq. 1.080 (mille ottanta);*

LOTTO N. 3 (TRE) - piena proprietà di porzione di fabbricato urbano condominiale ubicato in Comuni di Bellaria - Igea Marina (RN), Via Tullio Giorgetti n.c. 77, costituita da un locale ad uso garage posto al piano terra e accessibile direttamente dall'area pertinenziale dell'edificio.

L'unità è composta da un unico locale di altezza costante pari a ml. 2,15 circa. L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva ed al contempocommerciale pari a mq. 26 (superficie esterna lorda);

Quanto sopra risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria - Igea Marina (RN) al Foglio 5 (cinque), mappale 168 (cento sessantotto), subalterno 41 (quarantuno), categoria C/6, via Tullio Giorgetti n. 77, p. T., classe 3, cons. cat. mq. 22 superficie catastale mq. 22, rendita €. 97,71;

Confini: altra unità immobiliare e corte comune su più lati, salvo altri e diversi e come in fatto;

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

*L'edificio di cui è parte l'unità descritta è edificato su area distinta al Catasto Terreni dello stesso Comune al **Foglio 5 (cinque), mappale 168 (cento sessantotto)**, ente urbano, di superficie catastale pari a mq. 2312 (duemila trecento dodici)";*

Prezzi base d'asta:

LOTTO N. 1 (UNO),

prezzo base d'asta € 175.000,00 (cento settanta cinque mila/00);

offerta minima € 131.250,00 (cento trentuno mila duecento cinquanta/00) inferiore di non oltre un quarto del prezzo base ai sensi dell'art.216 comma 7 CCII;

rilancio minimo € 2.000,00 (due mila/00);

La cauzione non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto.

LOTTO N. 2 (DUE),

prezzo base d'asta € 75.000,00 (settanta cinque mila/00),

offerta minima € 56.250,00 (cinquanta sei mila duecento cinquanta/00) inferiore di non oltre un quarto del prezzo base ai sensi dell'art.216 comma 7 CCII;

rilancio minimo € 1.000,00 (mille/00).

La cauzione non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto.

LOTTO N. 3 (TRE),

prezzo base d'asta € 25.000,00 (venti cinque mila/00);

offerta minima € 18.750,00 (diciotto mila settecento cinquanta/00) inferiore di non oltre un quarto del prezzo base ai sensi dell'art.216 comma 7 CCII; rilancio minimo € 500,00 (cinquecento/00).

La cauzione non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto.

Si segnala che risulta la presenza delle seguenti formalità iscritte e/o trascritte sugli immobili oggetto di vendita ed annotabili di restrizione/cancellazione con il decreto del Giudice Delegato ai sensi dell'art. art. 217, comma 2 D.Lgs 14/2019 che verrà emesso su richiesta del Curatore a seguito del perfezionamento della compravendita con atto notarile secondo quanto di seguito riportato nel disciplinare di gara:

LOTTO N. 1 (UNO) -

Ipoteca volontaria iscritta a Rimini in data 28/04/2009 ai nn. R.G. 7684 R.P. 1492;

Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale trascritta a Rimini in data 28/06/2023 ai nn. R.G. 10090 R.P. 7052;

LOTTO N. 2 (DUE) -

Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale trascritta a Rimini in data 28/06/2023 ai nn. R.G. 10090 R.P. 7052;

LOTTO N. 3 (TRE) -

Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale trascritta a Rimini in data 28/06/2023 ai nn. R.G. 10090 R.P. 7052;

Al riguardo si evidenzia inoltre che l'imposta da versare all'erario per gli annotamenti suddetti nonché l'onorario del "delegato" IVG Rimini sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Per quanto riguarda l'onorario del "delegato" IVG Rimini esso è determinato in Euro 300,00 oltre accessori di legge.

In ogni caso si specifica che la liquidazione dell'imposta dovuta verrà effettuata dall'Ufficio del Territorio competente.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Per la descrizione dell'immobile si richiamano gli elaborati peritali redatti dal Geom. Stefano Leurini agli atti della procedura e a disposizione degli interessati sul sito di I.V.G. Rimini S.r.l. <http://www.ivgrimini.it>, sul sito nazionale dell'Associazione degli Istituti Vendite Giudiziarie www.astagiudiziaria.com e sul sito a cui i due precedenti siti rimandano per lo svolgimento della gara telematica <https://www.fallcoaste.it>, di cui di seguito si riepilogano i contenuti con alcune precisazioni e integrazioni.

Conformità urbanistica e catastale:

In merito si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale dalla quale risulta quanto segue:

LOTTO N. 1 (UNO) -

Licenza edilizia n. 315 per opere di nuova costruzione (albergo). Titolo rilasciato in data 08/02/1968 prot. n. 6403;

Variante n. 102 per cambio di intestazione nonché cambio di destinazione (civile abitazione). Titolo rilasciato in data 09/10/1969 prot. n. 3605;

Licenza edilizia n. 118 per costruzione di cabina elettrica nell'ambito del complesso. Titolo rilasciato in data 26/05/1971 prot. n. 4756;

Sanatoria pratica n. 3763/B (concessa ai sensi dell'art. 31 L. 47/85) per opere di ampliamento e ristrutturazione rilasciata in data 30/05/2002 prot. n° 17.199;

Per le parti comuni condominiali si rileva la presenza di **Sanatoria pratica n. 1379/B** (concessa ai sensi dell'art. 31 L. 47/85) per opere di ampliamento e ristrutturazione rilasciata in data 22/12/1994;

Certificato di Autorizzazione di abitabilità/usabilità n° 1, rilasciato in data 10/01/1972;

L'unità risulta conforme all'elaborato della sanatoria eccezion fatta per l'allargamento dell'apertura presente tra il soggiorno ed il locale cucina. Tale difformità può essere regolarizzata mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria (c.i.l.a.) con costi complessivi stimati in una cifra non inferiore ad €. 3.000,00 oltre ad oneri accessori di legge;

La planimetria catastale rappresenta in forma sostanzialmente corretta la reale consistenza dell'unità immobiliare;

Oneri e spese di qualsivoglia natura per eventuali sanatorie urbanistiche, regolarizzazioni catastali, ripristino stato dei luoghi, riparazioni e/o ripristino impianti ecc. restano in ogni caso ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

LOTTO N. 2 (DUE) -

Licenza edilizia n. 139-1967 per opere di nuova costruzione. Titolo rilasciato in data 28/11/1967

n. 2553;

Variante n. 656-1968 per modifiche in corso d'opera. Titolo rilasciato in data 23/12/1968 prot. n. 11690;

Variante di intestazione n. 44-1969. Titolo rilasciato in data 08/03/1969 prot. n. 1347;

Variante n. 79-1969 per modifiche in corso d'opera. Titolo rilasciato in data 10/04/1969 prot. n. 2530;

Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità n° 170 del 09/08/1969;

D.I.A. n° 454-2005, prot. 28238 del 13 ottobre 2005 per opere di ristrutturazione in sanatoria. Pratica esaminata in data 21/12/2005;

Si precisa tuttavia che per la suddetta pratica non risulta mai comunicata la fine lavori ne presentata istanza di conformità e agibilità.

I locali risultano non conformi all'elaborato di cui alla pratica **D.I.A. n° 454- 2005**, prot. n. 28238 del 13 ottobre 2005 per opere di ristrutturazione in sanatoria. Per altro si precisa tuttavia che per la suddetta pratica non risulta mai comunicata la fine lavori ne presentata istanza di conformità e agibilità.

In particolare non risulta realizzata la modifica (creazione di rampa e porta di accesso) sull'apertura posta sul fianco del locale.

Sono presenti ulteriori lievissime incongruenze delle quote rilevate nel servizio igienico (anti) che, laddove non riconducibili nell'ambito delle tolleranze di legge, potranno essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria (c.i.l.a.).

Costi complessivi, per ripristini/adeguamenti/regolarizzazioni sono stimati in una cifra non inferiore ad €. 4.000,00 oltre ad oneri accessori di legge;

La planimetria catastale rappresenta in forma sostanzialmente corretta la reale consistenza dell'unità immobiliare. Oltre alle difformità di cui al punto precedente sono presenti modifiche nella disposizione delle aperture di accesso ai locali accessori (retro e servizio igienico).

Oneri e spese di qualsivoglia natura per eventuali sanatorie urbanistiche, regolarizzazioni catastali, ripristino stato dei luoghi, riparazioni e/o ripristino impianti ecc. restano in ogni caso ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

LOTTO N. 3 (TRE) -

Concessione edilizia n. 39-1977 per opere di nuova costruzione. Titolo rilasciato in data 15/04/1978 prot. n. 1160/77;

Variante di intestazione n. 166 cambio di intestazione. Titolo rilasciato in data 17/06/1978 prot.

n. 6137/78;

Variante n. 381. Titolo rilasciato in data 11/06/1980 prot. n. 11857/79.

Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità n° 49C del 26/06/1980;

I locali risultano non conformi all'elaborato di cui alla pratica di variante **Variante n. 381 del 11/06/1980** prot. n. 11857/79 per alcune incongruenze di quote interne e per la presenza di un camino in muratura (vedasi documentazione fotografica).

Con riferimento all'incongruità delle quote, in presenza di abitabilità con sopralluogo, le stesse si possono ritenere riconducibili nell'ambito delle tolleranze di cui all'art. 19 bis della L R. 23/2004.

Con riferimento alla presenza del camino se ne prevede la rimozione con costi complessivi stimati in misura pari ad €. 1.000,00 oltre ad oneri accessori di legge;

La planimetria catastale rappresenta in forma sostanzialmente corretta la reale consistenza dell'unità immobiliare, tuttavia lo sviluppo del rilievo, al lordo della superficie occupata dal camino, evidenzia una consistenza catastale (superficie netta calpestabile mq. 23) superiore a quella indicata in visura pertanto con eventuale riflesso su classamento e rendita catastale dell'unità immobiliare. Lo stimatore si è rimesso alla valutazione del sig. Giudice circa l'opportunità di procedere con denuncia di variazione catastale per aggiornamento dei dati di classamento e rendita che non potrà avvenire comunque prima della rimozione del camino. I costi per la pratica (competenze e spese) sono stimati preventivamente in €. 500,00 oltre ad oneri accessori;

Oneri e spese di qualsivoglia natura per eventuali sanatorie urbanistiche, regolarizzazioni catastali, ripristino stato dei luoghi, riparazioni e/o ripristino impianti ecc. restano in ogni caso ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI -

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

Altresì, la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza del fatto che i beni indicati sono ricompresi nell'Eredità Giacente di Berto Andrea (V.G. n. 1249/2023 – Trib. Rimini) deceduto in data 16/02/2022. Non essendoci eredi noti, in applicazione dell'art. 36 CCII, secondo cui *“Nel caso previsto dall'articolo 528 del codice civile, la procedura prosegue nei confronti del curatore*

dell'eredità giacente”, il Curatore – su autorizzazione del G.D. Dott.ssa Miconi - presentava istanza per la nomina dell'ufficio indicato. Veniva quindi nominato Curatore dell'Eredità Giacente l'Avv. Fabio Pari. Come si evince dalla relazione periodica del 12/07/2024 tutti i successibili indicati dalla legge hanno dichiarato la rispettiva rinuncia all'eredità ed è stata regolarmente presentata la dichiarazione di successione a beneficio dell'Eredità Giacente. In data 25/07/2024 la relazione è stata approvata dal Giudice delle Successioni autorizzando l'Avv. Fabio Pari ad intervenire negli atti di trasferimento.

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, entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento, a sue esclusive spese e nei termini di legge, di eventuale domanda di condono edilizio.

Stato di Possesso:

LOTTI N. 1 (UNO), 2 (DUE), 3 (TRE) -

Gli immobili sopra descritti risultano nella disponibilità della curatela.

Pertanto, la consegna in favore dell'acquirente verrà eseguita ai sensi dell'art. 216, comma 2 D. Lgs 14/2019 al tempo della stipula del contratto definitivo di vendita.

Spese condominiali:

LOTTO N. 1 (UNO) -

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile circa Euro 510,59;

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ed insolte al momento della perizia Euro 4.054,11;

Spese condominiali non versate negli ultimi due anni anteriori al 1 luglio 2024 Euro 355,77;

L'immobile è assoggettato a regolamento condominiale;

LOTTO N. 2 (DUE) -

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile circa Euro 425,15;

Spese condominiali non versate negli ultimi due anni anteriori al 1 luglio 2024 Euro 1.144,78;

L'immobile è assoggettato a regolamento condominiale;

LOTTO N. 3 (TRE) -

Spese annue di gestione ordinaria circa Euro 66,36;

Spese insolte nei due anni anteriori al 19 settembre 2023 Euro 202,95;

In ogni caso trattandosi di porzioni di fabbricato condominiale si richiama 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*”.

Altre informazioni per l'acquirente:

LOTTI N. 1 (UNO), 2 (DUE), 3 (TRE) -

Non risulta agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica la cui eventuale redazione resta a carico dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI DI VENDITA

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, 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.

Il sottoscritto Curatore

INVITA

gli interessati a presentare offerta di acquisto irrevocabile secondo le modalità di vendita indicate di seguito nonché nelle istruzioni presenti sui siti wow.fallcoaste.it, www.pvp.giustizia.it.

La procedura di aggiudicazione si svolgerà con modalità telematica asincrona sul portale www.fallcoaste.it.

Il presente avviso sarà comunicato ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio ai sensi del terzo comma dell'art. 216, comma 2 D. Lgs. 14/2019.

Rimini, li 01 agosto 2024

Il Curatore
Dott. Gabriele Baschetti

DISCIPLINARE DI GARA

1) OFFERTE TELEMATICHE

Chiunque, tranne il debitore 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.

Le offerte per la partecipazione alla procedura di aggiudicazione devono essere redatte e depositate entro le **ore 13.00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita mediante compilazione dell'apposito modulo web del Ministero della Giustizia, raggiungibile dalla scheda del lotto in vendita presente all'interno del Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>** e sul sito www.fallcoaste.it, ove **gli offerenti** telematici dovranno registrarsi gratuitamente.

L'offerta dovrà essere conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 agli artt.12 e segg. 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".

Si ricorda in proposito che l'offerta irrevocabile dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- i dati identificativi completi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'indicazione del Tribunale di Rimini presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura: L.G. N. 13/2023, N. Gen. Rep. 33/2023 del 31/03/2023

- l'indicazione del lotto: LOTTO 1 (UNO), LOTTO 2 (DUE), LOTTO 3 (TRE);
 - la sintetica descrizione del bene;
 - l'indicazione del referente della procedura: Dott. Gabriele Baschetti;
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - il prezzo offerto e il termine proposto per il relativo pagamento. Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo base d'asta, pena l'inefficacia dell'offerta. Imposte di legge, commissioni a favore di IVG Rimini S.r.l. e oneri di trasferimento a carico dell'Aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.
 - l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
 - 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 deve indicare il regime patrimoniale; i dati e i documenti sopra richiesti devono essere forniti anche per quanto concerne il coniuge non offerente, precisandosi che per escludersi il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessaria altresì la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.
 - L'offerente deve dichiarare un indirizzo pec come domicilio digitale per ricevere notifiche della presente procedura;
- 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;
- 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);

- 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. Il bonifico bancario per il deposito cauzionale dovrà essere eseguito sul **conto corrente presso Crédit Agricole Italia S.p.a. intestato: IVG Rimini S.r.l. IBAN: IT 30 L 06230 24293 0000 30349090 con causale:**
- **“Cauzione L.G. n. 13/2023 LOTTO N. 1 (UNO)”**;
- **“Cauzione L.G. n. 13/2023 LOTTO N. 2 (DUE)”**;
- **“Cauzione L.G. n. 13/2023 LOTTO N. 3 (TRE)”**;

in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato entro il termine fissato per l'esame delle offerte. Qualora il giorno e ora fissato per l'esame delle offerte non venga riscontrato l'accredito della cauzione sul conto corrente sopra indicato, 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. In caso di bonifico estero dovrà essere effettuato “senza spese per il beneficiario”;

- 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;
- 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.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica deve essere presentata unicamente dal l'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 parinel 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 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. 32/2015e 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 ài 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).

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 sarà decriptata non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte.

2) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte 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 della regolarità delle offerte secondo quanto disciplinato nel presente disciplinare.

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 sarà ammessa:

- a. se il prezzo offerto è inferiore a quanto indicato nell'avviso;
- b. se non rispetta le formalità e i contenuti sopra indicati;
- 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 prezzo base d'asta stabilito nell'avviso di vendita, la stessa sarà 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 cinque minuti della gara la stessa proseguirà automaticamente di ulteriori cinque 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 liquidatore all'indirizzo (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.

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 risultati aggiudicatari.

Resta **fermo in** ogni caso il potere del **Giudice Delegato di sospendere** la vendita secondo quanto previsto dall'art. 217, comma primo, ccii.

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

comunicata dal delegato, mediante bonifico bancario da effettuare sulle stesse coordinate bancarie utilizzate per il versamento della cauzione.

Si precisa che il termine per il pagamento del prezzo è perentorio (Cass. Sez. Un n. 262/2010) e non è soggetto a sospensione feriale.

Non è consentito il pagamento rateale.

Nello stesso termine fissato per il pagamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà versare l'importo dovuto per oneri tributari, secondo le modalità e gli importi concordati con il Notaio incarico per la stipula del contratto di vendita. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Liquidatore, 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 Liquidatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r.445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica).

In caso di mancato versamento da parte dell'aggiudicatario del saldo prezzo e delle spese nei termini suddetti 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. 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.

È prevista la possibilità per l'aggiudicatario, come previsto dall'art. 214, comma ottavo, CCII, di pagare la quota parte del prezzo mediante accollo dei debiti della procedura inseriti nello stato passivo purché: a) vi sia il consenso del creditore accollato; b) l'accollo sia liberatorio per la procedura, richiedendo una espressa dichiarazione in tal senso da parte del creditore accollato; c) l'accollo non alteri la graduazione dei crediti e quindi potrà avvenire solo nel rispetto dell'ordine di graduazione e nei limiti della quota del prezzo della componente mobiliare o immobiliare sulla cui massa grava il credito accollato, previa decurtazione dei crediti e spese prededucibili (specifici o quota di quelli generici) e con privilegio anteriore al credito accollato.

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro, con le aliquote come per legge oltre alle imposte ipotecarie e catastali sull'immobile e qualsiasi altra imposta prevista per legge.

4) TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ E ADEMPIMENTI

L'atto di compravendita sarà stipulato entro trenta giorni dall'integrale pagamento del prezzo e dell'importo dovuto per le imposte con atto pubblico presso un notaio che sarà designato dal Liquidatore.

Il trasferimento della proprietà e l'immissione nel possesso del bene venduto avverrà contestualmente alla stipulazione del contratto di vendita.

Il compenso del Notaio, sin da ora inderogabilmente indicato nel Notaio Giorgia Dondi, con

studio in Rimini (RN), Via Sigismondo Pandolfo Malatesta n. 27, e tutte le imposte e oneri fiscali relativi alla stipulazione dell'atto notarile di trasferimento dei beni oggetto di vendita nonché qualsiasi altro costo connesso alla vendita e per la cancellazione dei gravami sono a carico dell'aggiudicatario/acquirente.

5) ONERI 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 250.000,00: 3%;
- da euro 250.000,01 e fino a euro 500.000,00: 2%;
- da euro 500.000,01 e oltre: 1%.

È comunque dovuto un compenso unitario non inferiore a Euro 1.500,00.

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 seguenti spese:

per i lotti

LOTTO 1 (UNO), LOTTO 2 (DUE), LOTTO 3 (TRE); le spese di pubblicazione sul portale del Ministero (PVP GIUSTIZIA) di € 100,00 (esente iva) [per ogni singolo lotto] nonché, se effettuate, le spese di pubblicità ausiliaria € 250,00 + iva al 22% [per ogni singolo lotto].

Inoltre per i lotti

LOTTO 2 (DUE), LOTTO 3 (TRE); le spese di liberazione dei locali, con relativo smaltimento dei beni mobili in essi contenuti € 800,00 + iva al 22% per ciascun lotto.

6) CANCELLAZIONE GRAVAMI

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione del Giudice Delegato che verrà richiesta solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo e la stipula dell'atto di trasferimento ai sensi dell'art. 217, comma 2 D.Lgs. 14/2019; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

7) 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 sopradescritte.

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 liquidatore inviandogli copia del contratto di mutuo con gli estremi di repertorio.

8) 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 nonché sul sito internet 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 quarantacinque 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 sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet **www.fallcoaste.it** **nonché sui siti internet www.ivgrimini.it e www.astagiudiziaria.com.**

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/telefono/fax 0541-50710 e-mail: ivgrimini@hotmail.it pec ivg.rimini@associazioneivg.legalmail.it.

MANUALI PER L'UTENTE

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/faq.pap> 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.