

**TRIBUNALE DI RIMINI**

**Sez. Procedure Concorsuali**

Liquidazione Giudiziale – *OMISSIS*- RG n. 13.1/2023

in qualità di socio della – *OMISSIS* - (RG 13/2023).

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

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Miconi

Curatore: Dott. Gabriele Baschetti

LOTTO N. 5 (CINQUE)

AVVISO DI VENDITA E DISCIPLINARE DI GARA

CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

- Primo esperimento -

Il Curatore 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](mailto:g.baschetti@skema.it) ; PEC: [lg13.2023rimini@pecliquidazionijudiziali.it](mailto:lg13.2023rimini@pecliquidazionijudiziali.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 società – *omissis* – e del socio illimitatamente responsabile 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 autorizzazione all’attuazione del citato programma in data 27 gennaio 2025, 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](mailto:ivgrimini@hotmail.it); pec [ivg.rimini@associazioneivg.legalmail.it](mailto: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](http://www.fallcoaste.it);

AVVISA

che il giorno **08 (otto) aprile 2025 dalle ore 09:00** e seguenti sul portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

si terrà la vendita competitiva dei seguenti beni e diritti immobiliari alle condizioni sotto specificate:

**“LOTTO N. 5 (CINQUE) — Piena proprietà ( quota di 1/1) di edificio di civile abitazione, con a n n e s s a c o r t e , ubicato in Comune di Poggio Torriana (RN), Via Gessi n. 41, edificato su area coperta e scoperta di pertinenza censita al Catasto Terreni del Comune di Poggio Torriana (RN), (codice M324B) Sezione Torriana, al Foglio 54 (cinquanta quattro), mappale 88 (ottantotto), superficie 618 m<sup>2</sup>, ente urbano, e precisamente:**

*- unità immobiliare ad uso abitativo, accessibile dalla corte di pertinenza, disposta su due piani in elevazione e composta da: - cucina, pranzo, ripostiglio (catastalmente indicato soggiorno) ed un bagno al pianterreno; - due camere da letto al piano primo al quale si accede tramite scala in linea dal piano terra;*

*Completano la consistenza una centrale termica con accesso dall'esterno ed un portico (del quale è attualmente crollata la maggior parte della copertura) in aderenza all'edificio principale sul retro;*

*L'area pertinenziale è priva di recinzioni e apparentemente si estende di fatto anche sulla particella n° 87 in capo ad altra ditta e che non costituisce oggetto della presente vendita;*

*I locali presentano altezze variabili. Al pianterreno variano da un minimo sotto trave di ml. 1,83 ad un massimo sotto trave di ml. 2,11 e risultano comunque sempre inferiori al parametro igienico sanitario corrente;*

*Al piano primo variano da un minimo di ml. 2,38 sotto trave ad un massimo al colmo sotto trave di ml. 3,00. L'abitazione sviluppa una superficie lorda complessiva (tra i due livelli) di circa mq. 105 oltre a mq. 25 di spazio porticato (ora in parte cavedio per il citato crollo della copertura) e mq. 2 di centrale termica per uno sviluppo di superficie commerciale pari a 112 m<sup>2</sup>;*

*quanto sopra risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Poggio Torriana (RN), (codice M324B) Sezione Torriana, al Foglio 54 (cinquanta quattro), mappale 88 (ottantotto), via Gessi n. 41, p. T-1, categoria A/4, classe 2, cons. vani 5,5, superficie catastale totale 135 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 106 m<sup>2</sup>, rendita €. 223,83;*

*Coerenze: Via Gessi e particella 87 su più lati, salvo altri”;*

\*\*\*\*\*

**Prezzo base d'asta LOTTO N. 5 (CINQUE): € 87.000,00 (ottanta settemila/00);**

**offerta minima € 65.250,00 (sessanta cinquemila duecentocinquanta/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:

1. 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 150,00 oltre accessori di legge.

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

\*\*\*\*\*

### **Provenienza:**

da epoca ultraventennale (05/03/1987) al 24/06/2024 (data di aggiornamento delle formalità pregiudizievoli) – *omissis* - , pieno proprietario in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Tomaso Bosi in data 05/03/1987 rep. n. 9544/966, trascritto a Rimini in data 07/03/1987 ai nn. gen. 2053 part. 1675.

### **DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

Per la descrizione dell'immobile si richiama la relazione di stima redatta dal Geom. Stefano Leurini agli atti della procedura e a disposizione degli interessati sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) sito internet [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) nonché sul sito internet di I.V.G. Rimini S.r.l. <http://www.ivgrimini.it>, sul sito internet nazionale dell'Associazione degli Istituti Vendite Giudiziarie [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) e sul sito internet 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 risultano i sotto indicati precedenti edilizi:

**Concessione edilizia prot. n. 2871 rilasciata in data 19/07/1978** (dati desunti dal certificato di abitabilità o d'uso) per opere di ristrutturazione (documentazione non disponibile);

**Concessione edilizia n° 131 pratica edilizia n. 42/1979 rilasciata in data 14/09/1979** per la realizzazione di recinzione e cancello;

Certificato di abitabilità o d'uso rilasciato in data 19/09/1979;

**Autorizzazione edilizia n. rilasciata in data 29/10/1979** per opere di tinteggiatura esterna;

In merito alla destinazione urbanistica nel P.R.G. vigente: l'immobile è identificato in ambito

definito “*Zone Residenziali Saturate*”; Norme tecniche ed indici: art. 45 delle n.t.a.;

Esistono difformità urbanistiche: - dalla disamina del certificato di abitabilità o d’uso rilasciato si desume un numero di vani utili e locali accessori sostanzialmente in linea con quanto si evince dalla planimetria catastale, eccezion fatta per la presenza di un infisso in alluminio sul lato destro del portico nonché di una piccola pensilina a sbalzo all’uscita sul lato sinistro del portico; opere per la quali si può fin d’ora assodare la non conformità e prevedere la rimozione con un costo non inferiore ad €. 1.000,00;

Conformità catastale: la planimetria catastale rappresenta in forma sostanzialmente corretta la reale consistenza dell’unità immobiliare. Le difformità descritte al capitolo precedente sono valutate ininfluenti ai fini della determinazione della consistenza e conseguentemente di classamento e rendita dell’unità immobiliare. 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);

Si precisa che non sono stati eseguiti rilievi finalizzati alla verifica della consistenza e l’effettiva corrispondenza dei confini esistenti con gli allineamenti catastali;

Pertanto i confini interni dell’area pertinenziale non sono definiti;

L’edificio è lambito dal confine medesimo in prossimità della centrale termica;

Non è garantita la proprietà dell’area in forma adeguata a garantire la circolazione perimetrale (che di fatto esiste) dell’edificio; anche l’estensione dell’area di proprietà antistante il cancello carrabile per l’accesso dalla pubblica via Gessi non è definita.

Di fatto l’area pertinenziale dell’edificio appare più estesa della particella catastale di riferimento;

Nelle adiacenze sono presenti manufatti (piccolo accessorio in muratura e box in lamiera) non oggetto di stima;

Al riguardo non è stato effettuato alcun rilievo topografico per la verifica dei confini;

Al momento del sopralluogo erano rilevabili depositi di materiali (laterizi) sull’area di pertinenza. Tuttavia non si rilevava traccia di materiali apparentemente nocivi e/o pericolosi;

Non risulta agli atti l’Attestato di Prestazione Energetica la cui acquisizione resta a cura e spese dell’aggiudicatario;

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.

\*\*\*\*\*

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 – *omissis* - (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:**

Alla data del sopralluogo dello stimatore (11/12/2024) l'immobile è risultato occupato senza titolo.

Gli accertamenti/ricerche condotte presso l'agenzia delle entrate non hanno evidenziato la presenza di contratti relativi al bene in oggetto.

Pertanto, la consegna in favore dell'acquirente verrà eseguita ai sensi dell'art. 216, comma 2 D. Lgs 14/2019.

### **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](http://wow.fallcoaste.it), [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it).**

**La procedura di aggiudicazione si svolgerà con modalità telematica asincrona sul portale [www.fallcoaste.it](http://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 30 gennaio 2025

Il Curatore  
Dott. Gabriele Baschetti

Firmato digitalmente da:  
BASCHETTI GABRIELE  
Data: 03/02/2025 12:41:25

## **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](mailto: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](http://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 odella 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 N. 5 (CINQUE);
  - 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. 5 (CINQUE)”** (con indicazione dell'eventuale nickname);  
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 alleghi 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 avvento 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 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 a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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](mailto: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](http://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](http://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 deiconcorrenti.

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 àel **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 N. 5 (CINQUE); 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].

## **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](http://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](http://www.fallcoaste.it) **nonché sui siti internet [www.ivgrimini.it](http://www.ivgrimini.it) e [www.astagiudiziaria.com](http://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/ntelefono/fax 0541-50710 e-mail: [ivgrimini@hotmail.it](mailto:ivgrimini@hotmail.it) pec [ivg.rimini@associazioneivg.legalmail.it](mailto: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.