

TRIBUNALE DI RIMINI
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO N. 25/2023
LIQUIDATORE AVV. ALESSANDRA URBINATI
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA FRANCESCA MICONI
DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
ASTA SINCRONA MISTA
AI SENSI DEGLI ART. 12 E SS. DEL D.M. GIUSTIZIA 26.2.2015 N.32

L'Avv. Alessandra Urbinati con studio in Via Fratelli Cairoli, 31 (47921) Rimini (RN), Liquidatore della procedura indicata in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **28 NOVEMBRE 2024** dalle ore **10:00** si terrà la **vendita sincrona mista** presso lo studio del notaio **Dott.ssa Diliberto Maria e contemporaneamente** sul portale www.quimmo.it, del seguente bene:

Lotto 1 - Asta N. 23086: Piena proprietà di Abitazione indipendente e terreno, sita a Enna (EN), in Strada Comunale 69 Bruchito.

Identificato catastalmente come segue:

Abitazione (CF): Foglio 149 - Particella 248 - Cat. A/7, ENNA(EN) STRADA COMUNALE 69 BRUCHITO , Piano T – 1, Zona 2 Classe 1, vani 9,5 Rendita catastale Euro: 986,17

Terreno (CT): Foglio 149 - Particella 218, qualità SEMINATIVO, classe 1, mq. 1960 Reddito dominicale Euro: 14,68 reddito agrario Euro: 3,04

Prezzo base d'asta Euro 110.500,00

Offerta Minima: Euro 82.875,00

Rilanci minimi: Euro 1.000,00

Stato di occupazione: immobile nella disponibilità del comproprietario.

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda alla documentazione tecnica pubblicata sul portale www.quimmo.it, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati.

DETTAGLI ASTA

- TIPOLOGIA DI ASTA: **PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA** ex art. 22 D.M. 32/2015 (possibilità di invio e ricezione offerte in via cartacea e telematica).
Le **offerte cartacee** dovranno pervenire tramite posta raccomandata o anche a mani, presso lo studio del **Notaio Dott.ssa Diliberto Maria sito in Via Emanuele Notarbartolo, 38, Palermo**, entro il termine di seguito indicato.
- TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 27/11/2024**.

- E' PREVISTA LA POSSIBILITA' DI PRESENTARE OFFERTE PER PERSONA DA NOMINARE EX ART. 579.3 CPC purchè presentate da avvocato munito di idonea procura notarile.
- CAUZIONE: l'importo della cauzione è pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul seguente IBAN IT67G0709024200090010216537 presso Banca Malatestiana, intestato a "Liquidazione Controllata n. 25/2023". **Il versamento tramite bonifico bancario deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.**
- DURATA ASTA: 5 minuti, salva la presentazione di ulteriori rilanci.
- PROLUNGAMENTO TEMPORALE DELLA FASE DI GARA A SEGUITO DI RILANCI PROSSIMI AL TERMINE DELLA STESSA: nel caso in cui pervengano rilanci durante gli ultimi 120 secondi di gara, la stessa verrà prolungata di ulteriori 120 secondi. Quanto descritto si ripeterà fino a che non decorrano almeno 120 secondi dall'ultimo rilancio;
- Salvo quanto previsto dall'art. 217 comma 1 C.C.I., l'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Art. 1_Registrazione

Art. 2_ Modalità di presentazione delle offerte di acquisto

Art. 3_ Modalità di svolgimento della gara

Art. 4_ Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Art. 5_ Disposizioni finali

Art. 1_Registrazione

La vendita dei beni si svolge sul portale www.quimmo.it al quale ogni interessato è tenuto a registrarsi, compilando il form dedicato, e inserendo i dati personali richiesti.

Gli interessati riceveranno all'indirizzo mail fornito in fase di registrazione, una mail contenente un link di validazione che, una volta cliccato, attiverà l'iscrizione al portale.

Art. 2_ Modalità di presentazione delle offerte di acquisto

L'offerta è inammissibile, e non sarà pertanto accettata, se perviene oltre il termine stabilito dal presente Disciplinare di gara e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente Disciplinare di gara (o se è presentata da un Presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

Le offerte presentate sono IRREVOCAILI, sino alla data della vendita stessa e per ulteriori 120 giorni.

LE OFFERTE POSSONO ESSERE PRESENTATE O IN MODALITÀ TELEMATICA OD IN MODALITÀ ANALOGICA COME SEGUE:

OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire entro e non oltre la data e ora indicate nella sezione "DETTAGLI ASTA" del presente documento, tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, presente alla sezione ufficialmente dedicata alla presentazione delle offerte telematiche.

La sezione dedicata alla presentazione delle offerte telematiche è raggiungibile attraverso il sito gestore www.quimmo.it cliccando sul tasto “*Invia offerta*” presente sulla Scheda di vendita del lotto di interesse.

Una volta raggiunta detta sezione, sarà possibile procedere alla compilazione del format ufficiale “*Inserimento offerta*”.

Nella pagina web iniziale del modulo web ministeriale “*Presentazione Offerta Telematica*” è disponibile il “*Manuale utente*” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Presentatore

Il soggetto “Presentatore” dell’offerta telematica potrà appartenere esclusivamente a una delle seguenti categorie:

- l’offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace);
- uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti purchè munito di procura notarile relativamente agli altri co-offerenti);
- un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell’art. 571 c.p.c.;
- un avvocato per persona da nominare ai sensi dell’art. 579 co. 3 c.p.c.

In caso di offerta presentata per persona da nominare ai sensi dell’art. 579, III comma, c.p.c. la stessa dovrà necessariamente essere presentata tramite avvocato. In caso di successiva aggiudicazione, lo stesso dovrà dichiarare in forma scritta, tramite comunicazione (raccomandata munita di firma o PEC munita di firma digitale) inviata al Liquidatore all’indirizzo: liquidazione.controllata25_2023@pec-gestorecrisi.it, entro e non oltre tre giorni dalla vendita (contandosi i soli giorni feriali), le generalità del soggetto a cui l’immobile deve essere definitivamente intestato. L’offerente per persona, ente o società da nominare dovrà necessariamente possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell’ammissione alla gara e deve preesistere al momento del deposito dell’offerta. In caso di mancata dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o in caso di dichiarazione di persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata, o nel caso in cui la persona dichiarata non accetti l’aggiudicazione, l’offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario.

Per partecipare alla procedura di gara il “Presentatore” dell’offerta deve essere in possesso di una **casella di “Posta elettronica Certificata per la vendita telematica”** ai sensi dell’art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015. In mancanza di tale apposito indirizzo il Presentatore potrà partecipare ove munito di **firma digitale** e di regolare indirizzo di **Posta Elettronica Certificata**, entrambi riferiti al Presentatore medesimo.

Il Presentatore può far pervenire, per ciascuna gara, l’offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata dal sistema, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso Presentatore.

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l’avvenuto versamento tramite bonifico bancario di una cauzione a garanzia dell’offerta. Importo della cauzione e codice IBAN a identificazione del conto corrente sul quale effettuare il versamento sono indicati nella sezione “*DETTAGLI ASTA*” del presente documento.

Il bonifico indicato dovrà recare la seguente causale: numero della Liquidazione Controllata, data fissata per l’esame delle offerte, numero del lotto (se sono posti in vendita più lotti).

Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia

scansionata della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

Pagamento della marca da bollo digitale

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario. Il bollo virtuale non sarà soggetto a restituzione.

Contenuto dell'offerta

L'offerta telematica deve contenere, secondo quanto riportato dall'art. 12 D.M. 32/2015:

- se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, un indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico. Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente aggiudicatario.

- se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
- se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni): la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la Procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della Procedura;

- l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della Procedura;

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

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato dal presente Disciplinare di gara, unitamente all'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma per la cauzione, cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015;

- l'offerta è da intendersi come irrevocabile;

- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120); **il termine si intende non sottoposto al**

regime della sospensione feriale dei termini.

- l'importo versato a titolo di cauzione;

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

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per l'invio dell'offerta firmata digitalmente oppure quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015, funzionale anche alla ricezione delle comunicazioni previste dal presente Disciplinare di gara;

- il recapito di telefonia mobile ove rivedere comunicazione previste dal presente Disciplinare di gara;

- se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il software messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica www.quimmo.it che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica.

Documenti allegati all'offerta

Sono da allegarsi all'offerta telematica:

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

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

Una volta inseriti i dati ed i documenti richiesti e necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia sottoindicato mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

La procedura di firma del file offertaintegrale.xml generato automaticamente dal sistema può avvenire direttamente con la modalità in linea (mediante il dispositivo di firma digitale personale in uso, se il proprio browser web consente tale modalità) oppure fuori linea, effettuando il download di detto documento file offertaintegrale.xml, firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricando nel sistema – tramite apposito upload – il file offerta firmato digitalmente.

Una volta completato il processo di composizione dell'offerta tramite procedura guidata ed ottenuto il file compresso "offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m", tale file compresso va inviato, come allegato ad un nuovo messaggio PEC, al seguente indirizzo PEC: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Una volta generato, tale file non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l'invalidazione del file e dell'offerta.

L'offerta è inammissibile, e non sarà pertanto accettata, se perviene oltre il termine stabilito dal presente Disciplinare di gara e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente Disciplinare di gara (o se è presentata da un Presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA

Le offerte di acquisto cartacee devono pervenire entro e non oltre la data e ora indicate nella sezione "DETTAGLI ASTA" del presente documento, tramite consegna all'indirizzo indicato nella sezione "DETTAGLI ASTA". L'invio può essere effettuato tramite posta raccomandata, anche a mano.

L'offerta deve essere depositata **in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del Liquidatore, la data, l'eventuale numero del lotto e l'ora fissata per l'esame delle offerte.**

La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente; sulla busta esterna il delegato alla ricezione annota: la data e l'ora della ricezione; il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del Liquidatore e la data fissata per l'esame delle offerte.

Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal Notaio prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno.

Le offerte segrete, contenute nelle buste esterne ancora sigillate saranno aperte solo al momento della specifica vendita;

L'offerta può essere formulata personalmente o a mezzo di procuratore munito di procura speciale notarile anteriore alla presentazione stessa; i procuratori se legali possono altresì formulare offerta per persona da nominare; l'offerta dovrà qualificarsi espressamente come "irrevocabile" e tale dovrà intendersi per la durata di almeno 120 giorni, salvo più lunga indicazione e:

- se il soggetto offerente è persona fisica, l'offerta dovrà indicare il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile e alla stessa dovranno essere allegati codice fiscale e documento di identità. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, dovranno inoltre essere allegate le copie del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un ente collettivo, l'offerta dovrà indicare ragione sociale e sede legale dell'ente e alla stessa dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità del legale rappresentante nonché visura e/o certificato camerale dell'impresa non anteriore a tre mesi del Registro delle Imprese dalla quale risultino i poteri (eventualmente integrata da copia del verbale di conferimento degli stessi), ovvero procura speciale notarile o atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, dovrà altresì dichiarare di essere in possesso di tutti i requisiti necessari all'intestazione della proprietà del bene, pena la decadenza e conseguente perdita della cauzione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno, in caso non si possa addivenire alla conclusione dell'atto traslativo;
- se l'offerta è formulata da più persone, l'offerta dovrà contenere le informazioni di cui ai paragrafi che precedono con riferimento a tutti i soggetti;

Contenuto dell'offerta

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi del bene per il quale è proposta nonché il numero della procedura e l'indicazione del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente bando a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della documentazione tecnica pubblicata sul portale www.quimmo.it;

Documenti allegati all'offerta

Sono da allegarsi all'offerta:

- copia della contabile del versamento della cauzione o un assegno circolare non trasferibile come indicato nella sezione "DETTAGLI ASTA";
- copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità, anche in ipotesi di c.d. Presentatore dell'offerta;
- se l'offerente intende partecipare in qualità di titolare di ditta individuale: copia della visura e/o certificato camerale dell'impresa non anteriore a tre mesi;
- se l'offerente è minorenni, copia della autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente è una società: copia della visura e/o certificato camerale dell'impresa non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale e di offerta;
- qualora l'offerta venga formulata da Presentatore non coincidente con l'offerente, copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente al Presentatore; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32,
- qualora l'offerta venga formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente Presentatore; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, dovendo inoltre riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote dei diritti che ciascuno dei co-offerenti intende acquistare.
- qualora l'offerta venga formulata tramite procuratore legale (Avvocato), copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti, come descritta ai due punti precedenti, e recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.
- dichiarazione, in duplice copia, relativa alla restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito; per redigere la dichiarazione l'offerente deve utilizzare l'apposito modulo di seguito riportato (doc. in calce al presente Disciplinare di gara).
- la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile, l'offerta potrà essere contenuta nel modulo specificamente predisposto "Offerta irrevocabile di acquisto", di cui viene pubblicato un facsimile sul portale www.quimmo.it

Art. 3_Modalità di svolgimento della gara

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

Il Notaio Dott.ssa Maria Diliberto, in nome e per conto del Gestore della vendita www.quimmo.it, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, verifica l'effettivo accredito dell'importo della cauzione, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide secondo i parametri sopra citati ai fini di consentire loro la partecipazione alla gara, che si svolgerà sul portale www.quimmo.it.

Ove risultasse prevenuta richiesta di osservazione da parte di "spettatori" in relazione al disposto dell'art. 20 DM 32/2015, il Notaio autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali proprietari non eseguiti.

Il gestore della vendita telematica www.quimmo.it, una volta avvenuta la verifica delle offerte da parte del Notaio, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente la cui offerta sia stata ritenuta valida, le credenziali per l'accesso alla fase di rilancio, e un invito a connettersi al sito accedendo con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

Nel giorno 28/11/2024 ore 10,00 l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica potrà presentarsi presso lo studio del Notaio Dott.ssa Maria Diliberto sito in Via Emanuele Notarbartolo n. 38, Palermo,

L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata autenticata o atto pubblico, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

La gara, che si svolgerà con modalità SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite la piattaforma di gestione della vendita e/o e-mail) e agli offerenti presenti in sala.

Alla gara potranno quindi partecipare tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide, tramite connessione telematica e tramite presenza in sala, a seconda della modalità utilizzata per la presentazione dell'offerta.

In caso di unica offerta valida, il Liquidatore pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente. In caso di pluralità di offerte valide avrà avvio la gara tra tutti gli offerenti con prezzo base d'asta pari al valore dell'offerta più alta ricevuta, e con possibilità di effettuare rilanci come quantificati nella sezione "DETTAGLI ASTA". Nel caso in cui tutte le offerte risultino di pari importo, ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Si potrà procedere all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente del maggior offerente o del primo offerente, anche se gli stessi non risultino connessi al momento dell'avvio della fase di gara.

L'asta sincrona mista si svolge sul sito www.quimmo.it. Nella sezione "DETTAGLI ASTA" sono regolarmente indicati data, ora e durata della stessa.

La fase di gara verrà temporalmente prolungata, nel caso in cui pervengano rilanci prossimi al termine della stessa, secondo quanto previsto all'interno della sezione "DETTAGLI ASTA". Per tale ragione non è possibile stabilire con certezza un orario di chiusura dell'asta.

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

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative, telematiche o analogiche, rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà effettuato l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

Salvo quanto previsto ai sensi dell'art. 217 comma 1 C.C.I., l'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in

considerazione successive offerte in aumento.

All'esito dell'asta il gestore della vendita telematica www.quimmo.it invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione.

Il termine per il saldo prezzo (massimo di 120 giorni) decorre dalla suindicata conferma dell'avvenuta aggiudicazione inviata dal gestore della vendita telematica www.quimmo.it.

Nel caso in cui il termine di pagamento del saldo-prezzo indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui al presente Disciplinare di gara, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

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

Art. 4_ Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Termini di pagamento

Il pagamento del prezzo battuto all'asta dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, pena la decadenza dell'aggiudicazione.

La modalità di saldo è tramite bonifico bancario intestato alla Liquidazione Controllata, le cui coordinate sono le medesime sopraindicate e che qui per praticità si riportano: IT67G0709024200090010216537 PRESSO BANCA MALATESTIANA INTESTATO ALLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA RG 25/2023.

Nello stesso termine dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri tributari e per costi vivi dell'atto di vendita : tra i costi vivi dell'atto di vendita si annoverano:

- il costo della procura notarile che il liquidatore dovrà rilasciare ad altro soggetto che presenzierà *in loco* davanti al notaio scelto dall'aggiudicatario per la stipula dell'atto;
- l'onorario del suindicato procuratore ;
- il costo del C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) aggiornato;
- il costo di ogni documentazione (es. A.P.E.) che il notaio richiederà per la stipula dell'atto notarile di trasferimento;
- il costo di ogni eventuale regolarizzazione urbanistica o catastale del compendio immobiliare sia successivo sia prodromico all'atto notarile di vendita;
- il costo per la trascrizione delle accettazioni tacite di eredità necessarie al fine di ripristinare la continuità delle trascrizioni;
- costo per annotamenti di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

L'importo dovuto per oneri tributari e per costi vivi sarà comunicato dal Notaio che rogherà l'atto notarile di vendita a mezzo PEC, FAX o raccomandata.

Abilio S.p.A. dispone che le proprie commissioni oltre IVA di legge vengano versate dall'aggiudicatario direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a Abilio S.p.A., entro il termine improrogabile di giorni 30 (trenta) dall'aggiudicazione.

Il compenso spettante a Abilio S.p.A. è costituito da una commissione calcolata con metodo regressivo per scaglioni sul valore di aggiudicazione.

Il complessivo valore di aggiudicazione verrà frazionato sulla base degli scaglioni (indicati nella tabella sottostante) e su ogni singola frazione del valore verrà applicata la relativa percentuale di compenso abilio S.p.A. (oltre oneri di legge).

Il compenso totale spettante a abilio S.p.A. sarà dato dalla somma dei singoli importi calcolati per ogni scaglione.

Si precisa che le eventuali spese legate alle operazioni di gestione della gara telematica (pari ad un importo massimo di €. 1.000,00 oltre oneri di legge) saranno poste interamente a carico dell'aggiudicatario.

SCAGLIONE	Compenso abilio S.p.A. (oltre oneri di legge)
Oltre € 2.000.001,00	1%
Da € 500.001,00 fino a € 2.000.000,00	2%
Fino a € 500.000,00	3% con un minimo di € 500,00

Stipula dell'atto di vendita

La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e per costi vivi dell'atto notarile come sopra indicati, presso il Notaio che verrà scelto dall'aggiudicatario. In caso di eventuale ritardo nella stipula dell'atto notarile, nessuna responsabilità potrà essere addebitata al Liquidatore.

Ai sensi dell'art. 217 comma 1 C.C.I., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito nel fascicolo informatico della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato in ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita possa consentire, con un elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.

Informazioni e dichiarazioni

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

Si precisa che il suindicato prezzo Complessivo è stimato in Euro 130.000,00 ed in base alla proporzione che verrà stabilita da soggetto terzo scelto concordemente dalle parti, verranno ripartite le spese vive di trasferimento quanto alla porzione imputabile all'edificio e quanto alla porzione imputabile al terreno.

Si consiglia, inoltre, per i soggetti che necessitassero di pagare il prezzo di acquisto mediante provvista derivante dal netto ricavo di un mutuo garantito sull'immobile in oggetto, di far esaminare alla propria banca tutta la documentazione anteriormente alla formulazione dell'offerta in asta, al fine di avere riscontri circa il rilascio o meno del mutuo.

Gli interessati all'acquisto sono invitati a verificare personalmente con i rispettivi soggetti competenti, gli importi effettivi ed aggiornati delle spese di manutenzione straordinaria ed ordinaria, nonché quelle per sistemazione, regolarizzazione urbanistica e catastale inerenti agli immobili in oggetto. Resta inoltre onere dei medesimi soggetti interessati all'acquisto:

- verificare di persona lo stato di conservazione dei luoghi aggiornato rispetto a quanto descritto in perizia, nonché quello di occupazione dei medesimi.

- effettuare le visure ipocatastali aggiornate alla data del deposito dell'offerta rispetto alla data di redazione dell'avviso di vendita, al fine di verificare la sopravvenienza di eventuali sequestri o altri gravami opponibili alla procedura .

L'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti degli organi della procedura.

In caso in cui anteriormente rispetto alla data del rogito notarile siano necessarie regolarizzazioni catastali, le quali comportino una modifica della rendita catstale, l'aggiudicatario prende atto che le imposte verranno ricalcolate sulla base della nuova rendita catastale del cespite, ove applicabile al caso di specie.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

Resta onere della parte acquirente verificare sussistenza, regolarità e conformità dell'impiantistica del compendio pignorato. nonché l'importo delle spese condominiali aggiornato rispetto alla data di redazione della perizia limitatamente a quanto previsto dall'art. 63 disp. Att. cc

Si ribadisce che non viene prestata alcuna garanzia per vizi in ordine alle pertinenze ed alle attrezzature né in ordine allo stato dei luoghi.

Si richiamano tutti i vincoli e gravami contenuti negli atti di provenienza, che qui si intendono integralmente ritrascritti e di cui si è tenuto conto nella quantificazione del prezzo di vendita, nonché di quanto emerge catastalmente dall'elenco aggiornato dei subalterni e dal quadro di insieme.

Infine si precisa che quanto dichiarato nella perizia di stima non è oggetto di garanzia contrattuale, in particolare in merito alla regolarità urbanistica (agli oneri per eventuali sanatorie), allo stato di fatto, ai gravami non cancellabili ed alle spese condominiali.

Resta onere della parte interessata verificare la presenza di eventuali servitu' connesse ad impianti, anche sotterranei, dei quali si è tenuto forfettariamente conto nel prezzo di stima.

Si segnala la provenienza successoria ultraventennale, nonché infraventennale nei passaggi di proprietà esistenti in relazione alla consistenza dei beni immobili oggetto del presente avviso di vendita, nonché l'assenza della continuità delle trascrizioni in relazione all'accettazione tacita di eredità.

Regolarità urbanistica e altre disposizioni

Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle

vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di abilio S.p.A.

Cancellazione iscrizioni e trascrizioni

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che saranno cancellate **a cura e spese dell'aggiudicatario** unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di Liquidazione Controllata. Il Giudice delegato procederà a emettere l'ordine di cancellazione relativamente alla quota di spettanza della procedura, solo eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo.

Garanzie

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

Spese notarili, accessorie e tributi

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

Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro secondo le aliquote di legge; l'importo dovuto per oneri fiscali sarà comunicato dal notaio rogante a mezzo raccomandata o PEC a seguito dell'aggiudicazione definitiva. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione ed è tenuto a consegnare al notaio rogante, al più tardi al momento dell'atto notarile, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a 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); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Liquidatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale, la quale in ogni caso dovrà essere rinnovata davanti al notaio Rogante in sede di stipula dell'atto; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

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

Trasferimento della proprietà

La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto nella documentazione tecnica pubblicata sul portale www.quimmo.it e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, questi ultimi nell'entità che verrà comunicata dal notaio rogante. La proprietà del bene verrà pertanto trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile, per quanto compatibile con la normativa vigente, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte.

Consegna

Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi dal debitore e/o persone e/o cose, a seguito di ordine di liberazione emesso dal Giudice Delegato relativamente alla quota di spettanza della procedura.

Inadempimento dell'aggiudicatario

Nel caso di mancato pagamento nei termini del saldo prezzo e delle spese per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione, salvo il diritto di abilio S.p.A. di richiedere il pagamento delle commissioni maturate, e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Art. 5_ Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione dalla Procedura.

La vendita avviene alla condizione **“visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile”** con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione. La vendita è a corpo e non a misura e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari al netto delle spese vive di effettuazione del bonifico. All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara non appena possibile e compatibilmente con le esigenze dell'ufficio.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi, nonché dalla abilio S.p.A.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Disciplinare di gara*, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti alla società abilio S.p.A. tramite i recapiti indicati sul portale e al Liquidatore.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando abilio S.p.A. con congruo anticipo per fissare un appuntamento. A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito form di richiesta nella scheda di vendita sul portale, oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento) e l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale abilio S.p.A. o la Procedura faranno pervenire risposta. La richiesta di visite all'immobile potrà pervenire anche tramite il portale delle vendite pubbliche.

Rimini, li 20.9.2024

Il Liquidatore Avv. Alessandra Urbinati

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name 'A. Urbinati', written in a cursive style.

1° ORIGINALE (*)

TRIBUNALE DI _____

