



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

TRIBUNALE DI RIMINI

Nono avviso di vendita di immobili

Procedura fallimentare n. 25/2020 RG Fall.

Il sottoscritto notaio Luigi Ortolani, delegato ai sensi degli artt. 104 ter e 107 primo comma L.F. al compimento delle operazioni di vendita degli immobili della società “**Il Parco S.r.l.**”, dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Rimini del 30.9.2020 n. 27/20, depositata il 30.9.2020, giusta autorizzazione dell’11.5.2022 rilasciata dal Giudice Delegato del Tribunale di Rimini al Curatore Fallimentare Dott. Roberto Angeli e successivo provvedimento del 18 luglio 2023,

rende noto

- che nella procedura fallimentare in corso presso il Tribunale di Rimini RG Fall. 25/2020 “Fallimento Il Parco S.r.l.”, il Curatore Fallimentare Dott. Roberto Angeli, secondo il Programma di Liquidazione approvato è stato autorizzato dal Giudice Delegato del Tribunale di Rimini a procedere alla vendita competitiva degli immobili acquisiti al Fallimento ai sensi dell’art. 104 ter e 107 primo comma Legge Fallimentare, avvalendosi di professionista specializzato, e ha disposto che essa sia effettuata con la modalità della ***vendita telematica sincrona mista*** sotto la cura del Gestore della Vendita Telematica “Società Aste Giudiziarie Inlinea Spa” che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it, e sotto il controllo del sottoscritto Professionista Delegato quale “Referente”;

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

dà, pertanto,

PUBBLICO AVVISO DI VENDITA

dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNO

beni in Comune di Tresignana (già Tresigallo) (FE)

Piena proprietà (quota 1/1) di tre edifici plurifamiliari in corso di costruzione (stato grezzo), cabina Enel e aree standard da cedere al Comune di Tresignana (strade o porzioni di strade e area verde), facenti parte della maggiore consistenza disciplinata da Piano Particolareggiato approvato con Delibera C.C. n. 20 del 11/3/2005 sito in Tresignana (già Comune di Tresigallo) (FE), frazione Capoluogo Via Berlinguer, il tutto individuato al **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **foglio 11** coi mappali:

444 area urbana di catastali mq. 1112;

445 area urbana di catastali mq. 881;

446 BCNC, passaggio carrabile comune alle particelle 445 e 447;

447 area urbana di catastali mq. 857;

440 sub 1, categoria D/1, piano T, rendita catastale euro 190,00;

1050 area urbana di catastali mq. 5.100;

1051 area urbana di catastali mq. 272;

e al **Catasto Terreni** di detto Comune al **foglio 11** col **mappale 170**, classe 1, sup. catastale mq. 6150, r.a. euro 34,94 r.d. euro 70,22.

In confine con: Via Berlinguer, mappale 226, mappale 298, salvi altri.

Dall'elaborato peritale, depositato agli atti, redatto dal dott. Roberto Venturini di Rimini, e al quale si fa espresso riferimento per una più analitica descrizione degli immobili, risulta che gli stessi si trovano in Comune di Tresignana località Tresigallo.

Quanto alla regolarità urbanistica:

Dalla perizia agli atti, alla quale si fa espresso rinvio, risulta:

- a) che per il fabbricato residenziale plurifamiliare in corso di costruzione insistente sul mappale 444 è stato rilasciato Permesso di Costruire prot. 7513 in data 30.10.2007 e successivo rinnovo p.d.c. n. 39/06/p.c. del 5.11.2007, PE n. 0005022/2010;

b) per la realizzazione di n. 4 fabbricati residenziali plurifamiliari è stato rilasciato permesso di costruire prot. 7513 in data 20.3.2007 e successivo rinnovo del p.d.c. n. 40/06/p.c. DIA presentata il 2.5.2010 PE prot. n. 0001666/2010;

c) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano particolareggiato all'interno del quale si trovano i beni in oggetto, i competenti uffici comunali hanno rilasciato in data 25.11.2005 Permesso di costruire n. 19/04/p.c. e successive varianti PE n. 23/09/p.c., PE Scia del 31.10.2011 con relativi collaudi.

In ogni caso costituisce onere degli eventuali interessati, verificare anche con l'ausilio di professionisti di fiducia l'attuale stato urbanistico degli immobili oggetto di vendita; ciò in quanto la procedura fallimentare non fornisce alcuna garanzia al riguardo.

In particolare costituisce onere per gli interessati verificare il contenuto degli obblighi previsti dalle Convenzioni edilizie stipulate con l'Ente Comunale (trascritte presso i registri immobiliari di Ferrara in data 2 agosto 2005 Art. 9898, in data 3 novembre 2011 Art. 11739, in 30 dicembre 2014 Art. 12790) e da eventuali altri atti d'obbligo relativamente agli immobili in oggetto, verificando il tutto presso i competenti uffici comunali.

In ordine al regime urbanistico dei terreni oggetto di vendita si rinvia al Certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia e rilasciato dal Comune di Tresigallo in data 22 luglio 2021.

La Relazione Peritale evidenzia l'esistenza sugli immobili di **irregolarità urbanistiche**. Per una migliore descrizione di dette irregolarità, condizioni di sanabilità e relativi eventuali costi si rinvia a quanto contenuto nella medesima Relazione Peritale, precisando che costituisce onere degli eventuali interessati assumere ogni ulteriore utile informazione presso i competenti uffici, anche con l'ausilio di professionisti di fiducia.

Conformità catastale: in ordine alla conformità catastale degli immobili oggetto di procedura si rinvia alla perizia estimativa, la quale ha evidenziato la non conformità dello stato di fatto di parte degli immobili in vendita agli atti del catasto.

Qualunque onere o spesa, di qualsiasi natura, necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Quanto alla situazione di possesso:

l'immobile risulta nella disponibilità della curatela fallimentare ad eccezione della cabina Enel detenuta da Enel Spa.

LOTTO TRE

beni in Comune di Tresignana (già Tresigallo) (FE)

Piena proprietà (quota 1/1) di aree urbane facenti parte dell'area ex zuccherificio SADA comprese in un Piano particolareggiato di Iniziativa Privata di riqualificazione e recupero sito in Tresignana (già Comune di Tresigallo) (FE) Via Compagnoni, il tutto individuato al **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **foglio 11** coi mappali:

1049 area urbana di catastali mq. 18.990;

1052 area urbana di catastali mq. 10.689;

1053 area urbana di catastali mq. 3681.

In confine con: Via Compagnoni, mappale 226, Via del Mare, salvi altri.

Dall'elaborato peritale, depositato agli atti, redatto dal Geom. Stefano Baraldi di Ferrara e al quale si fa espresso riferimento per una più analitica descrizione degli immobili, risulta che gli stessi si trovano in Comune di Tresignana località Tresigallo, compresi in nuovo insediamento residenziale/commerciale le cui opere di lottizzazione sono da completare, edificato solo in minima parte, in prossimità del centro storico di Tresigallo in corrispondenza e con accesso dall'asse viario Ferrara/Mare-SP 15.

Quanto alla regolarità urbanistica:

Dalla perizia agli atti, alla quale si fa espresso rinvio, risulta che le aree in oggetto sono interessate dalle seguenti autorizzazioni edilizie:

Permesso di Costruire del 25.11.2005 n. 19/04/p.c. e successivo Permesso di Costruire in variante n. 23/09 del 31.10.2011 nonché SCIA per variante in corso d'opera contestuale alla variante al Piano Particolareggiato a far data dal 12.12.2014.

La Perizia agli atti evidenzia che i lavori di urbanizzazione hanno avuto inizio il 21.9.2006 e non sono ultimati.

In ogni caso costituisce onere per eventuali interessati, verificare anche con l'ausilio di professionisti di fiducia l'attuale stato urbanistico degli immobili oggetto di vendita; ciò in quanto la procedura fallimentare non fornisce alcuna garanzia al riguardo.

In particolare costituisce onere per gli interessati verificare la sussistenza di obblighi ed oneri connessi alle Convenzioni edilizie trascritte presso i registri immobiliari di Ferrara in data 2 agosto 2005 Art. 9898, in data 3 novembre 2011 Art. 11739, in 30 dicembre 2014 Art. 12790 ovvero ad altri atti di obbligo eventualmente esistenti.

La Relazione Peritale evidenzia che le opere realizzate sulle aree in oggetto non sono dal punto di vista urbanistico conformi alle autorizzazioni rilasciate.

In ogni caso costituisce onere per eventuali interessati, verificare anche con l'ausilio di professionisti di fiducia l'attuale stato urbanistico degli immobili oggetto di vendita; ciò in quanto la procedura fallimentare non fornisce alcuna garanzia al riguardo.

Qualunque onere o spesa, di qualsiasi natura, necessari per la regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Quanto alla situazione di possesso:

l'immobile risulta nella disponibilità della curatela fallimentare.

Gli immobili di cui ai sopra descritti lotti 1 e 3 vengono venduti a corpo e non a misura con assoggettamento al pertinente regime fiscale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, **senza alcuna garanzia**, con ogni accessione e pertinenza, ragioni ed azioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti ed in particolare:

relativamente ai beni di cui al lotto 1:

- con la servitù di elettrodotto a favore di Enel Spa trascritta a Ferrara il 23 febbraio 2015 Art. 1782;
- con la servitù di passaggio a favore di Enel Spa trascritta a Ferrara il 23 febbraio 2015 Art. 1783.

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

Si precisa inoltre che saranno posti a carico dell'aggiudicatario le spese relative alla procedura di vendita competitiva, gli onorari del Notaio e le spese (imposte e tasse ecc.) per la stipula dell'atto di vendita.

* * *

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

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

FISSA

l'udienza del **giorno 29 gennaio 2025 (duemilaventicinque) ore 9.45 e seguenti**, per l'esperimento di vendita, con le modalità della vendita senza incanto a norma dell'art. 572 c.p.c., per l'esame delle offerte di acquisto degli immobili e per l'eventuale gara sulle medesime se presentate in misura superiore ad una.

DETERMINA

il prezzo base della vendita senza incanto:

- quanto al **Lotto 1 (uno) in Euro 104.250 (centoquattromiladuecentocinquanta/00)**, precisando che nel caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **Euro 3.000 (tremila/00)**;
- quanto al **Lotto 3 (tre) in Euro 16.500 (sedicimilacinquecento/00)**, precisando che nel caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **Euro 1.000 (mille/00)**;

AVVISA

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

DETERMINA

le seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

OFFERTE

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

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

Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare.

OFFERTE ANALOGICHE (CARTACEE)

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

- entro le ore 13,00 dell'ultimo giorno non festivo o non pre-festivo precedente quello della vendita, dovrà depositare, presso lo Studio del Notaio Luigi Ortolani in Riccione, Viale Ceccarini n. 171, l'offerta in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente (professionista delegato o suo incaricato ad hoc), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice Delegato, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte nonché la data e l'ora di presentazione dell'offerta.

All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:

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

le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale, della professione e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto. In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotta la documentazione (certificato o visura camerale, verbale di assemblea ecc. ecc.) dalla quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente. In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare, copia del documento di identità e del codice fiscale del minore e copia del documento di identità del soggetto autorizzato a sottoscrivere l'offerta; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno all'offerta deve essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

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

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

b) assegno circolare non trasferibile emesso da banca italiana o Poste Italiane Spa intestato al professionista delegato con indicazione del numero RGE ("RG Fall. 25/2020 Lotto n.... – Notaio Luigi Ortolani"), di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione;

c) qualora l'avviso di vendita abbia ad oggetto beni simili per tipologia e destinazione d'uso suddivisi in più lotti (esempio più garages) è consentita la presentazione di offerte plurime -alternative, cioè riferite a più lotti, con la

precisazione che l'offerta è finalizzata all'acquisto di uno solo dei lotti indicati in alternativa. In tale caso l'aggiudicazione di uno dei lotti esclude la possibilità di acquisto degli altri. Qualora i lotti abbiano prezzi differenti, la cauzione dovrà essere prestata tenuto conto del prezzo base più elevato. Nel caso in cui un lotto abbia ricevuto una sola offerta alternativa tale lotto verrà aggiudicato all'unico offerente il quale non potrà concorrere per gli altri lotti. Coloro i quali non risultino aggiudicatari a seguito di gara su un lotto potranno partecipare alla gara sugli altri lotti per i quali hanno presentato offerta.

OFFERTE TELEMATICHE

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

- entro le ore 13,00 dell'ultimo giorno non festivo o non pre-festivo precedente quello della vendita, dovrà depositare all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertavp.dgsia@giustiziacert.it l'offerta telematica redatta e generata esclusivamente mediante l'utilizzo del modulo web reperibile all'interno del Portale Ministeriale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e sul sito www.astetelematiche.it (sul quale l'offerente dovrà obbligatoriamente registrarsi) rispettando i requisiti di identificazione iscrizione ed offerta ivi indicati, e in conformità a quanto stabilito dal Decreto Ministeriale 26.2.2015 n. 32 art. 12 e sgg. (il "Manuale Utente" è pubblicato sul Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia – sezione "FAQ -manuale utente);
- generata l'offerta, essa, a pena di inammissibilità, dovrà essere firmata digitalmente, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015, all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertavp.dgsia@giustiziacert.it;
- in alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica per la vendita telematica* (Casella di Posta Elettronica identificativa PEC – ID) ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, rilasciata da un gestore di PEC iscritto in apposito registro ministeriale; in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio recante l'offerta (o in un suo allegato) di aver rilasciato all'utente cui è stato concesso l'utilizzo della PEC-ID le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta;
- qualora l'offerta sia presentata congiuntamente da più persone (che intendano conseguire l'aggiudicazione del bene per quote indivise ovvero con intestazione separata di plurimi diritti; ad esempio: acquisto per la nuda proprietà in capo ad un soggetto e per l'usufrutto in capo ad un altro) essa deve essere corredata da procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata (allegata anche in copia per immagine) rilasciata in

favore del co-offerente titolare della PEC-ID o che ha sottoscritto digitalmente l'offerta qualora questa venga trasmessa a mezzo PEC;

- l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di Posta Elettronica Certificata del Ministero della Giustizia;

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

quanto al Lotto 1: IT33X0709024200090010211292, indicando nella causale "RG Fall 25/2020 Tribunale Rimini - cauzione vendita Lotto 1"

quanto al Lotto 3: IT06H0709024200090010211305, indicando nella causale "RG Fall 25/2020 Tribunale Rimini - cauzione vendita Lotto 3";

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

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione della partita iva e del codice fiscale);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) il nominativo del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto
- i) il termine per il pagamento del residuo prezzo e degli oneri tributari quantificati dal professionista delegato che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- j) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
- k) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario nonché il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- m) il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 co. 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta o per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal d.m. n. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta telematica debbono essere allegati:

- la copia di un valido documento di identità e la copia del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti;
- la documentazione attestante il versamento (contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario della **cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto** da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stato effettuato l'addebito dell'importo versato;
- se l'offerta telematica è formulata da più persone, deve essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico 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 laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, e dell'eventuale dichiarazione di esclusione dalla comunione legale ex art. 179 c.c., sottoscritta dal coniuge dell'offerente;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare, copia del documento di identità e del codice fiscale del minore e copia del documento di identità del soggetto autorizzato a sottoscrivere l'offerta;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno all'offerta deve essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di persone giuridiche o enti (società, associazioni, ecc...) dovrà essere allegata la documentazione comprovante i poteri di colui che sottoscrive l'offerta e che interverrà all'asta (certificato o visura camerale aggiornati a non oltre trenta giorni, eventuale estratto autentico del verbale di Cda o di assemblea);
- attestazione del pagamento del bollo da effettuare sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" a mezzo di carta di credito o di bonifico

bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

I documenti sono allegati all’offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3 dell’art. 12 del d.m. n. 32/2015;

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

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

L’offerta **non è efficace** se:

a) il prezzo offerto è inferiore al prezzo base fissato nell'avviso di vendita, NON ESSENDO AMMESSA OFFERTA AL RIBASSO;

b) presentata oltre il termine stabilito;

c) l’offerente non presta cauzione nella misura non inferiore al 10% del prezzo da lui proposto mediante assegno circolare non trasferibile emesso da banca italiana o Poste Italiane Spa intestato al professionista delegato da inserire nella stessa busta chiusa (offerta analogica) o mediante bonifico bancario (offerta telematica).

L’offerta è irrevocabile, salvo che:

1) venga disposta la vendita con incanto;

2) il professionista delegato disponga la gara tra gli offerenti di cui all’art. 573 c.p.c.;

3) siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

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

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

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

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

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

FASE SUCCESSIVA ALL'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà:

- dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio in Rimini ai sensi dell'art. 582 c.p.c.;

- versare la differenza del prezzo, per il quale non è consentito il pagamento rateale, dedotta la sola cauzione già prestata, entro un termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione [si segnala che tale termine è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale in quanto termine assegnato a soggetto terzo (aggiudicatario) che non è parte in senso tecnico della procedura esecutiva], mediante assegno circolare non trasferibile emesso da una banca italiana o da Poste Italiane Spa, intestato al professionista delegato con indicazione del numero RG della procedura, da consegnare presso lo studio del medesimo nei giorni ed orari di ufficio, ovvero con bonifico bancario; il mancato versamento del saldo prezzo nel termine, comporta la decadenza dell'aggiudicatario a norma dell'art. 587 c.p.c.;

- versare entro lo stesso termine sopra indicato, con le stesse modalità sopra indicate, una somma a titolo di fondo spese di trasferimento (imposte/tasse ipocatastali, di registro e/o IVA a seconda del regime fiscale applicabile alla compravendita, oltre a registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione delle formalità pregiudizievoli, compenso del Delegato a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 20% del prezzo di aggiudicazione o in ragione del minore o maggiore importo che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario sulla base delle imposte effettivamente da versare e delle spese inerenti agli adempimenti da compiere;

si precisa che le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento delle spese e degli oneri accessori, e per il resto al saldo prezzo;

- l'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e rendere le relative dichiarazioni producendo la necessaria documentazione, entro il termine fissato per il versamento del prezzo.

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

ALTRE INFORMAZIONI.

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

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

L'inserzione sul sito internet e l'eventuale pubblicità commerciale (pubblicazione su stampa) saranno effettuate almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

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

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

La cancelleria delle esecuzioni immobiliari potrà fornire informazioni anche relative alle generalità del debitore esecutato a chiunque vi abbia interesse.

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

Rimini li 8 novembre 2024

Il professionista delegato

Notaio Luigi Ortolani