

TRIBUNALE DI RIMINI

II° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA FALLIMENTO N. 12/2017

Il Curatore della procedura in epigrafe, Dott.ssa Elena Brozzi (codice fiscale BRZLNE87C64D653V) con studio in Rimini (RN) P.zza Tre Martiri n. 43, telefono 0541/57507, E - mail e.brozzi@gmail.com,

PREMESSO CHE

il Tribunale di Rimini con sentenza n. 12/2017 in data in data 23 gennaio 2017 ha dichiarato il fallimento della società – omissis – nominando Curatore la sottoscritta Dott.ssa Elena Brozzi (“referente della procedura”);

in esecuzione della III° Integrazione al Programma di Liquidazione approvata in data 26/02/2026 è necessario porre in vendita le unità immobiliari site in Rimini, Via Settembrini n. 17/S di seguito meglio descritte;

con provvedimento del 26/02/2026 sopra citato il Giudice Delegato ha autorizzato il Curatore a procedere alla vendita competitiva con modalità telematica ai sensi dell’art. 107 comma 1 della legge fallimentare, con affidamento dell’incarico a I.V.G. RIMINI S.r.l Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Rimini Via Coriano n. 58 blocco 21/n telefono/fax 0541-50710 e-mail: ivgrimini@hotmail.it; pec ivg.rimini@associazioneivg.legalmail.it; p.iva/c.f. 036 8547 0407 in persona del dott. Alessandro Papini con codice fiscale (C.F. PPN LSN 66S29 H294E) (nel seguito “delegato”) quale ausiliario e soggetto specializzato a norma dell’art. 107 legge fallimentare incaricato per l’esperimento della vendita competitiva con modalità telematica;

RENDE NOTO CHE

1 – la vendita dovrà svolgersi con modalità telematiche secondo il modello della vendita asincrona che consente la presentazione delle offerte in via telematica nel rispetto della normativa regolamentare di cui all’articolo 161 ter disp. Att. c.p.c., di cui al D.M. 26.02.2015

n. 32;

2 – le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica saranno espletate sotto la cura del “Gestore” Società FallcoAste tramite il suo portale www.fallcoaste.it;

3 – “Referente” della presente vendita telematica è lo scrivente Curatore;

4 – i beni immobili che costituiscono oggetto di vendita sono descritti nella relazione di stima redatta dal Geom. Stefano Leurini di Rimini agli atti della procedura e pubblicata sui siti internet

www.pvp.giustizia.it e www.fallcoaste.it;

5 - l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di vendita e l'inizio della eventuale gara ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c. avrà luogo mediante la piattaforma telematica del Gestore incaricato il

23 (ventitré) luglio 2026 (duemila ventisei) alle ore 15:00 e seguenti;

pertanto dà

PUBBLICO AVVISO

di vendita dei seguenti beni e diritti immobiliari:

“Piena proprietà di porzioni del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), Via Settembrini n. 17/R e n. 17/S, edificato su area coperta e scoperta di pertinenza censita al Catasto Terreni dello stesso Comune al **foglio 99 (novantanove), particella 2415 (duemila quattrocento quindici)**, metri quadrati, ente urbano, e precisamente:

LOTTO N. 2 (DUE) –

a) unità immobiliare ad uso ufficio posta al quarto piano, composta da un unico ambiente open space con annessi bagno, antibagno e ballatoio a livello. L'unità risulta allo stato grezzo avanzato; sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 284,00 cui si aggiunge il ballatoio di circa mq. 26,00, per una superficie commerciale complessiva di mq. 287.

Riferita al catasto fabbricati di detto comune al **foglio 99 (novantanove), particella 2415 (duemila quattrocento quindici), subalterno 81 (ottantuno)**, Via Luigi Settembrini n. 17, piano 4, z.c. 1, categoria A/10, classe 4, 12 vani, superficie catastale mq. 292, escluse aree scoperte 292 mq., rendita € 5.069,54.

L'unità dispone della relativa quota di comproprietà sulle parti comuni per legge e per destinazione dell'edificio nonché di tutti i beni espressamente indicati nell'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione dei subalterni ed in particolare dei subb. 64 (vano scale e ascensore) e 65 (corte pertinenziale comune).

Coerenze (da elaborato planimetrico): b.c.n.c. e spazi aerei sul piano, sub. 3 (a pavimento) salvo altri.

b) quota di comproprietà pari a centodiciannove virgola cinque tremila centoventicinque millesimi (119,5/3.125) del manufatto relativo all'impianto di una cabina elettrica, sito in Comune di Rimini al Viale Luigi Settembrini, edificato su sottostante e circostante area pertinenziale della superficie catastale di metri quadrati quarantuno (41 mq.) distinta al Catasto Terreni del Comune di Rimini al **foglio 99 (novantanove), mappale 2423 (duemila quattrocento ventitré)**, qualità ente urbano.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al **foglio 99 (novantanove), particella 2423 (duemila quattrocento ventitré)**, piano T, categoria D/1, rendita catastale € 90,00.

LOTTO N. 3 (TRE) –

a) unità immobiliare ad uso ufficio posta al quarto piano, composta da ampio ambiente open space al cui interno si trovano due distinti corpi servizi (solo predisposizione) con antibagno, oltre a ballatoio a livello. L'unità si trova allo stato grezzo avanzato; sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 255,00 cui si aggiunge il ballatoio di circa mq. 23,00 per una superficie commerciale di mq. 257. Riferita al catasto fabbricati di detto comune al **foglio 99 (novantanove), particella 2415 (duemila quattrocento quindici), subalterno 82 (ottantadue)**, Viale Settembrini n. 17/R, piano 4, z.c. 1, categoria A/10, classe 4, 10,5 vani, superficie catastale mq. 255, escluse aree scoperte 255 mq., rendita € 4.435,85.

L'unità dispone della relativa quota di comproprietà sulle parti comuni per legge e per destinazione dell'edificio nonché su tutti i beni espressamente indicati nell'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione dei subalterni ed in particolare sui subb. 64 (vano scale e ascensore) e 65 (corte pertinenziale comune).

Coerenze (da elaborato planimetrico): b.c.n.c. e spazi aerei sul piano, sub. 80 (a pavimento) salvo altri.

b) quota di comproprietà di centodiciannove virgola cinque tremila centoventi cinque millesimi (119,5/3.125) del manufatto relativo all'impianto di una cabina elettrica, sito in comune di Rimini al Viale Luigi Settembrini edificato su sottostante e circostante area pertinenziale della superficie catastale di quarantuno metri quadrati (mq. 41) distinta al Catasto Terreni del Comune di Rimini al **foglio 99 (novantanove), mappale 2423 (duemila quattrocento ventitré)**, qualità ente urbano.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al **foglio 99 (novantanove), particella 2423 (duemila quattrocento ventitré)**, piano T, categoria D/1, rendita catastale € 90,00.

LOTTI N. 2 (DUE), N. 3 (TRE)

Provenienza:

- atto di compravendita a rogito del Notaio Francesca Ecuba di Rimini del 23/09/2008 rep. 73423/18105, trascritto a Rimini in data 22/10/2008 Registro Generale n.16313 e Registro Particolare n. 9263.

Si evidenzia che a margine degli atti di seguito elencati:

- atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 30/12/2014 rep. 35738/16468, trascritto a Rimini in data 13/01/2015 Registro Generale n. 381 e Registro Particolare n. 291;

- atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 30/12/2014 rep. 35738/16468, trascritto a Rimini in data 13/01/2015 Registro Generale n. 382 e Registro Particolare n. 292;

(con i quali la proprietà di quanto in oggetto è stata trasferita a terzi), risultano le sotto riportate

annotazioni:

- trascrizione di domanda giudiziale eseguita a favore della Curatela della procedura fallimentare in oggetto in data 05/04/2018 Registro Generale numero 4157 e Registro Particolare numero 713;
- annotazione di inefficacia totale nei confronti della Curatela della procedura fallimentare in oggetto eseguita in data 1° ottobre 2021 Registro Generale numero 15472 Registro Particolare numero 2292;
- trascrizione di domanda giudiziale eseguita a favore della Curatela della procedura fallimentare in oggetto in data 05/04/2018 Registro Generale numero 4158 e Registro Particolare numero 714;
- annotazione di inefficacia totale nei confronti della Curatela della procedura fallimentare in oggetto eseguita in data 1° ottobre 2021 Registro Generale numero 15473 Registro Particolare numero 2293.

In proposito si evidenzia altresì che la sentenza del Tribunale di Rimini n. 767/2021 in virtù della quale sono state eseguite le sopra descritte annotazioni di inefficacia totale (R.P. nn. 2292 e 2293 del 1° ottobre 2021) è stata confermata dalla Corte d'Appello di Bologna con la sentenza n. 1298/2024 pubblicata il 14/10/2024 (R.G. N. 1851/2021) Repertorio n. 2508/2024 del 5 novembre 2024 avverso la quale non sono state proposte impugnazioni e che pertanto è divenuta definitiva.

Formalità che resteranno a carico dell'aggiudicatario (che non si potranno annotare)

Si segnala la presenza delle seguenti formalità che non potranno essere annotate di cancellazione/restrizione con il decreto emesso dal G.D. a seguito del perfezionamento della vendita e del trasferimento di proprietà degli immobili:

- Trascrizione di domanda giudiziale derivante atto amministrativo (revoca atti soggetti a trascrizione) del 05/03/2018 repertorio 515/2018 emesso TRIBUNALE DI RIMINI a favore di Curatela Fallimentare della Società – omissis - in Fallimento, contro società – omissis -, trascritta a Rimini, in data 07/03/2018, registro particolare 1905, registro generale 2808 (gravante sull'unità foglio 99 particella 2415 sub. 81, sub. 82 e sulla particella 2423);
- Convenzione edilizia in forza di atto notarile pubblico in data 11/05/2006 repertorio 22.953, del notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini, a favore del Comune di Rimini per il diritto di proprietà, contro – omissis – per il diritto di proprietà quota 1/1, trascritta a Rimini in data 25/05/2006 Registro Generale n. 9.562 e Registro Particolare n. 5.675 (gravante su particelle di terreno da cui ha origine l'area su cui è edificato il complesso);
- Servitù di elettrodotto e di passaggio in forza di Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata in data 03/12/2007 repertorio 25286/9727 a firma del notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini, a favore di ENEL DISTRIBUZIONE –S.P.A. contro – omissis - , trascritta a Rimini in data 27/12/2007 Registro

Generale n. 22.077 e Registro Particolare n. 12.227 (servitù di elettrodotto relativa alla cabina elettrica particella 2423 e servitù di passaggio pedonale e carraio a carico dell'area particella 2415);

- Servitù attiva di passaggio in forza di Atto Notarile Pubblico del 13/03/2008, repertorio 72.610/17.474 a firma del notaio Francesca Ecuba, a favore di società – omissis -, contro – omissis -, trascritta a Rimini in data 11/04/2008 Registro Generale n. 5722 e Registro Particolare n. 3500 (servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dell'area particella 2415 ed a carico dell'area particella 2418 per accedere alla suddetta particella 2415 dal Viale Settembrini);

- Contratto preliminare di vendita trascritto in data 8 febbraio 2012 Registro Generale n. 2177 e Registro Particolare n. 1405 (sub. 76 ora sub. 80);

- Contratto preliminare di vendita trascritto in data 10 ottobre 2012 Registro Generale n. 13435 e Registro Particolare n. 8819 (sub. 77 ora sub. 81 e quota 52,55/1000 per l'unità 2423).

Formalità da annotare

Si segnala che risultano le seguenti formalità iscritte e/o trascritte sugli immobili oggetto di vendita che potranno essere annotate di restrizione/cancellazione con il decreto del Giudice Delegato che verrà emesso su richiesta del Curatore a seguito del perfezionamento della compravendita con atto notarile secondo quanto di seguito riportato nelle condizioni di vendita:

1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario, iscritta a Rimini in data 22/10/2008 Registro Generale n. 16314 e Registro Particolare n. 4037;

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Rimini in data 18 gennaio 2017 Registro Generale n. 680 e Registro Particolare n. 91 (gravante sull'unità foglio 99 particella 2415 sub.80);

3) Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili trascritto a Rimini in data 16/02/2022, registro particolare 1402, registro generale 2122 (proprietà quota 1/1 con riferimento a unità negoziale 1 (sub. 80) e diritto di proprietà quota 154/3125 con riferimento a unità negoziale 2 (part. 2423).

Al riguardo si evidenzia inoltre che l'imposta da versare all'erario per le formalità di annotazione suddette nonché l'onorario del "delegato" sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Nella relazione di stima pubblicata è riportata l'indicazione dell'importo da versare. In ogni caso si specifica che la liquidazione dell'imposta dovuta verrà effettuata dall'Ufficio del Territorio competente. Per quanto riguarda l'onorario del "delegato" esso è determinato in euro 300,00 (trecento) oltre accessori di legge.

Urbanistica

Disposizioni comuni a tutti i lotti:

Dalla relazione di stima, consultabile tra i documenti di gara, risulta che quanto in oggetto è stato edificato in forza di:

_ **Permesso di costruire** (procedimento unico - atto ricognitorio finale) **prot. n° 83.340 del 17/05/2006**, **istanza prot. n° 150225 del 12/09/2005**, per intervento di nuova costruzione.

_ **Variante D.I.A. n° 157/06 v prot. n° 92.400 del 30/05/2006** per varianti in corso d'opera.

_ **Variante D.I.A. n° 291/07 v prot. n° 225.075 del 19/12/2007** per varianti in corso d'opera. Pratica oggetto di integrazione con **prot. n° 29.278 in data 18/02/2008** e successivamente con **prot. n° 52480 in data 25/03/2008**.

_ **Variante D.I.A. n° 236/07 v prot. 187.295 del 07/10/2007** - Pratica edilizia relativa alla cabina elettrica. Stante la mancata ultimazione, non è stata rinvenuta pratica di agibilità/abitabilità o documento equipollente relativamente alle unità oggetto della presente relazione.

Difformità urbanistiche edilizie:

LOTTO N. 2

_ la consistenza attuale risulta nell'elaborato frazionata in due distinte unità autonome indipendenti tra loro;

_ si evidenzia il mancato completamento delle opere;

_ sono presenti modifiche nella disposizione del servizio igienico predisposto.

Si prevede la necessità di una pratica edilizia per completamento delle opere e la sanatoria delle difformità (Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) con Accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004). I costi presunti per le sole pratiche edilizie necessarie a regolarizzazioni ed interventi di completamento sono valutati non inferiori ad €. 15.000,00 (pratica autonoma per la singola unità immobiliare) complessive, oltre oneri accessori e sanzioni.

Si precisa che al termine della pratica di completamento sarà necessaria la presentazione di una S.C.E.A. (Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità).

LOTTO N. 3

_ la consistenza attuale risulta nell'elaborato frazionata in due distinte unità autonome indipendenti tra loro;

_ si evidenzia il mancato completamento di opere di finitura ed impianti;

_ il servizio igienico presenta una diversa disposizione interna;
_ è stata iniziata (messa in opera di pareti grezze e predisposizione impianti) la realizzazione di un ulteriore corpo servizi in aggiunta a quello già rappresentato nella planimetria catastale.

Si prevede la necessità di una pratica edilizia per completamento delle opere e sanatoria delle difformità (Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) con Accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004). I costi presunti per le sole pratiche edilizie necessarie a regolarizzazioni ed interventi di completamento sono valutati non inferiori ad €. 15.000,00 (pratica autonoma per la singola unità immobiliare) complessive, oltre oneri accessori e sanzioni.

Si precisa che al termine della pratica di completamento sarà necessaria la presentazione di una S.C.E.A. (Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità).

La verifica è stata effettuata solo per gli immobili oggetto della procedura. Le dimensioni del fabbricato fuori terra e/o delle parti comuni e le distanze dai confini dello stesso non sono state verificate in quanto non oggetto dell'incarico.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire eventuali idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia.

L'effettiva possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità (oneri, sanzioni etc...) andranno comunque accertate presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento della regolarizzazione;

Difformità catastali:

LOTTO N. 2

La disposizione di fatto dell'unità è conforme alla rappresentazione indicata nella planimetria catastale depositata presso l'agenzia del territorio.

Tuttavia, l'unità è dichiarata come ultimata mentre in realtà si trova in condizione di grezzo avanzato. Nella visura catastale la cabina elettrica particella 2423 risulta erroneamente intestata in proprietà per 1/1 alla ditta – omissis -.

Nella visura catastale del sub. 81 non è stato recepito nel numero civico il subalterno lettera S presente sulla planimetria.

Da confronto con personale dell'agenzia del territorio è emersa l'opportunità di variare catastalmente l'unità per ricondurla in categoria F4 (unità immobiliare in corso di definizione). L'eventuale costo per

la variazione (docfa e nuovo elaborato planimetrico) è quantificato indicativamente in €. 500,00 oltre a diritti erariale e oneri accessori.

LOTTO N. 3

La disposizione di fatto dell'unità non è conforme alla rappresentazione indicata nella planimetria catastale depositata presso l'agenzia del territorio.

Nella visura catastale la cabina elettrica particella 2423 risulta erroneamente intestata in proprietà per 1/1 alla – omissis -.

Da confronto con personale dell'agenzia del territorio è emersa l'opportunità in sede di variazione catastale di modificare la categoria e ricondurre l'unità in cat. F4 (unità immobiliare in corso di definizione). L'eventuale costo per la variazione (docfa e nuovo elaborato planimetrico) è quantificato indicativamente in €. 500,00 oltre a diritti erariale e oneri accessori.

Per quanto in oggetto, trattandosi di unità immobiliari non ultimate, non risulta l'APE (Attestato di prestazione energetica).

Per la destinazione, la conformità urbanistica e catastale nonché per tutto quanto sopra si rinvia comunque al contenuto della relazione di stima pubblicata nei documenti di vendita.

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

Come risulta dalla relazione lo stimatore ha esaminato l'eventuale presenza di difformità urbanistiche ed edilizie in merito alle quali ha:

- provveduto a descriverle;
- controllato la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 ed ha stimato i costi della stessa;
- ha verificato, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46 comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 ed ha specificato il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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 a sue esclusive spese e nei termini di legge, di eventuale domanda di condono edilizio.

Possesso

- gli immobili sopra descritti risultano nella disponibilità del Curatore e pertanto devono considerarsi liberi con possibilità di consegna in favore dell'aggiudicatario a seguito del versamento delle somme dovute a titolo di prezzo e di spese ed una volta perfezionato il trasferimento di proprietà.

Condominio

Trattandosi di porzioni di fabbricato condominiale si richiama la norma di cui all'art. 63 comma 4° delle disposizioni di attuazione del codice civile la quale recita: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Dalla relazione di stima risulta quanto segue:

LOTTO 2

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile (riferimento anno 2025):

€ 2.462,22

Spese straordinarie di gestione immobile, deliberate non ancora scadute al momento della perizia;

Spese condominiali scadute alla data di aggiudicazione

(ultimi due anni pregressi): si stimano pari al doppio dell'ultimo dato annuo disponibile: € 4.932,00.

Millesimi di proprietà generale: 51,143/1.000;

LOTTO 3

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile (riferimento anno 2025):

€ 2.317,44;

Spese straordinarie di gestione immobile, deliberate non ancora scadute al momento della perizia;

Spese condominiali scadute alla data di aggiudicazione

(ultimi due anni pregressi): si stimano pari al doppio dell'ultimo dato disponibile:

€ 4.635,00

Millesimi di proprietà generale: 51,143/1.000.

Le notizie sopra date (ai sensi dell'articolo 46 del testo unico DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e loro successive modificazioni) sono state estratte dalla relazione peritale agli atti della procedura e in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, si segnala che l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.

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, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Gli immobili meglio descritti nella perizia di stima si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e con le eventuali quote di comproprietà sui beni comuni se e come ad essi spettanti.

I beni risultano gravati da iscrizioni pregiudizievoli delle quali verrà ordinata, esclusivamente nei casi consentiti dalla legge, la cancellazione con decreto del Giudice Delegato, formalità che verrà espletata dal delegato a spese dell'aggiudicatario.

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

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza che non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti presenti negli immobili oggetto del suddetto avviso (che pertanto potrebbero non risultare conformi alle norme di sicurezza), con conseguente accettazione ed espressa assunzione di responsabilità esclusiva da parte del partecipante per ogni spesa o danno derivante dall'eventuale non conformità degli impianti ai sensi e per gli effetti di cui alla normativa vigente se ed in quanto applicabile;

FISSA

per il 23 (ventitré) luglio 2026 (duemila ventisei) alle ore 15:00 e seguenti;

mediante il portale web del Gestore incaricato www.fallcoaste.it, l'esperimento della vendita senza incanto con l'esame delle offerte telematiche ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., mediante la piattaforma telematica del gestore incaricato www.fallcoaste.it, precisando che l'eventuale gara tra gli offerenti si svolgerà in modalità asincrona per la durata di 24 (ventiquattro) ore decorrenti dall'avvio della stessa con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a scadere di sabato o in giorni festivi e che qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 05 (cinque) minuti della durata della gara, la stessa verrà prorogata di ulteriori 05 (cinque) minuti e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento; alle seguenti condizioni:

LOTTO N. 2 (DUE)

prezzo base della vendita senza incanto fissato **in euro 230.250,00 (duecento trenta mila duecento cinquanta/00)**; con offerta minima non inferiore ad euro **172.687,50 (cento settantadue mila seicento ottantasette/50)**, in caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **euro 2.500,00 (duemila cinquecento/00)**;

LOTTO N. 3 (TRE)

prezzo base della vendita senza incanto fissato **in euro 213.000,00 (duecento tredici mila cinquecento/00)**; con offerta minima non inferiore ad **euro 159.750,00 (cento cinquanta nove mila settecento cinquanta/00)**, in caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **euro 2.500,00 (duemila cinquecento/00)**;

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di acconto sul prezzo, tramite bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata entro il termine fissato per l'esame delle offerte, sul conto corrente presso CREDIT AGRICOLE CARIPARMA intestato: **IVG RIMINI SRL IBAN IT 30 L 06230 24293 0000 30349090 con causale:**

CAUZIONE FALLIMENTO N. 12/2017 – LOTTO N. 2 (DUE)

CAUZIONE FALLIMENTO N. 12/2017 – LOTTO N. 3 (TRE)

(con eventuale indicazione del nickname).

DETERMINA

le modalità di vendita come indicato nelle seguenti "CONDIZIONI DI VENDITA", nonché nelle istruzioni presenti sui siti www.fallcoaste.it, www.pvp.giustizia.it

Non è consentito il pagamento rateale del prezzo e quindi non sono consentite dilazioni rispetto ai termini di pagamento sotto indicati.

Non è prevista la possibilità di presentare offerte multiple alternative.

Rimini, li 14/05/2026

Il Curatore
Dott.ssa Elena Brozzi


CONDIZIONI DI VENDITA

1) OFFERTE TELEMATICHE

Ognuno, tranne il debitore/fallito e gli altri soggetti esclusi per legge, è ammesso ad offrire, **esclusivamente in via telematica**, per l'acquisto dei lotti oggetto di vendita.

Si precisa che, ai sensi dell'articolo 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 dal suo avvocato (ex procuratore legale) anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c..

Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare.

Le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura notarile, speciale o generale, anche per persona da nominare a norma dell'articolo 579 c.p.c..

In tale caso la dichiarazione di nomina dovrà quindi essere resa nei tre giorni successivi all'aggiudicazione mediante pec da inviare al delegato (IVG RIMINI) ed al Curatore (referente della procedura) con allegata la procura speciale, con firma autenticata da notaio, rilasciata in data anteriore all'asta.

Con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.

L'offerta è irrevocabile e deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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 il regime patrimoniale;
 - L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Rimini. In mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria;
- 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. Gli stranieri residenti in Italia con cittadinanza di uno Stato diverso da quelli membri dell'Unione Europea dovranno allegare all'offerta il permesso di soggiorno ed il codice fiscale italiano;
- 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;
- 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;
- 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);

- Ricevuta di avvenuto pagamento del bollo (attualmente pari ad Euro 16,00), fatti salvi i casi di esenzione ai sensi del DPR 447/2000, in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamenti PagoPa", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale.

Le offerte telematiche devono essere redatte e depositate entro le ore 13.00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, mediante l'utilizzo del modulo web del Ministero della Giustizia, raggiungibile dalla scheda del lotto in vendita presente all'interno del Portale Ministeriale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e sul sito www.fallcoaste.it, **ove gli offerenti telematici dovranno registrarsi gratuitamente**.

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 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 è più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata. L'offerta criptata, quindi segretata, sarà decriptata non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte.

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 e si intenderà 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.

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).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di acconto sul prezzo, tramite bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata entro il termine fissato per l'esame delle offerte, sul conto corrente presso CREDIT AGRICOLE CARIPARMA intestato:

IVG RIMINI SRL IBAN IT 30 L 06230 24293 0000 30349090 con causale:

CAUZIONE FALLIMENTO N. 12/2017 – LOTTO N. 2 (DUE)

CAUZIONE FALLIMENTO N. 12/2017 – LOTTO N. 3 (TRE)

(con eventuale indicazione del nickname).

SI EVIDENZIA CHE IN CASO DI BONIFICO ESTERO L'OPERAZIONE DOVRA' ESSERE EFFETTUATA "SENZA SPESE PER IL BENEFICIARIO".

Qualora il giorno fissato per l'esame delle offerte non venga riscontrato l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta 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.

L'offerta telematica, dovrà essere conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 agli artt.12 e segg. che di seguito si riportano 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".

“Art. 12. Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati.

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- 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) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e 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 del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si 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.

3. L'offerta per la vendita telematica e' redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente e' messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto

richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. 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. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta.

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14. Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica.

1. 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.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1”.

2) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte ai sensi degli artt. 572 e 573 CPC è effettuato nella data e nell'orario indicati nell'avviso di vendita tramite il portale www.fallcoaste.it attraverso il collegamento operato dal delegato presso il luogo di svolgimento dell'asta come specificato nel presente avviso.

Le offerte telematiche saranno esaminate alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte dal delegato alla vendita il quale provvederà alla deliberazione a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica www.fallcoaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno

30 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

L'offerta non è efficace e quindi non verrà ammessa:

- a) se il prezzo offerto è inferiore a quanto indicato nell'avviso;
- b) se non rispetta le formalità di cui al precedente paragrafo 1) [OFFERTE TELEMATICHE];
- 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 valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa a 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 05 minuti della gara la stessa proseguirà automaticamente di ulteriori 05 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 Curatore (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.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal delegato, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015. **Ove non vi fosse adesione alla gara, si procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per l'individuazione della stessa si terrà conto gradatamente dell'entità del prezzo offerto, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto.**

Successivamente all'aggiudicazione gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari.

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. Ai sensi dell'articolo 585 4° comma c.p.c., entro il suddetto termine, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 D.Lgs. n. 231/2007 necessarie ed aggiornate per consentire al professionista delegato di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio. Al riguardo si segnala altresì che se nel termine fissato per il versamento del prezzo non è resa la dichiarazione di cui all'articolo 585 4° comma c.p.c., il professionista delegato informa senza ritardo il Curatore per gli eventuali successivi provvedimenti di cui all'articolo 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione) da parte del Giudice Delegato.

Entro il termine per il versamento del prezzo (120 giorni decorrenti dall'aggiudicazione) l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese necessario agli adempimenti successivi all'emissione del decreto di trasferimento (imposte di bollo, imposte di registrazione, eventuale IVA, imposta per cancellazione gravami, compenso dell'attività delegata a carico dell'aggiudicatario, imposte per volture catastali, altre eventuali spese) per l'importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione **ovvero per il diverso importo, minore o maggiore, comunicato dal professionista delegato e/o dal Curatore. Si segnala che il suddetto termine per il versamento del prezzo, delle spese e della documentazione per la verifica antiriciclaggio, è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale.**

Soltanto se previsto nell'avviso di vendita potrà essere consentito il pagamento rateale.

In caso di inadempimento nei termini suddetti da parte dell'aggiudicatario 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.

I pagamenti delle somme suddette potranno essere eseguiti mediante bonifico bancario sul conto corrente sopra indicato intestato alla procedura.

Il trasferimento sarà soggetto ad I.V.A., ad imposta proporzionale o fissa di registro, alle imposte proporzionali o fisse ipotecaria e catastale, in base al regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alla natura dell'immobile e/o dei beni oggetto di vendita nonché alle condizioni rilevanti ai fini fiscali soggettive del debitore/fallito e dell'aggiudicatario.

4) OFFERTE AL RIALZO

Alla vendita si applica l'art. 107 L.F., il quale, al comma 4, prevede che "Il curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto". Dette offerte sono ammissibili solo se presentate entro il termine di 10 (dieci) giorni successivi alla data del verbale di aggiudicazione precisandosi che l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e dovrà essere trasmessa dall'offerente tramite PEC (posta elettronica certificata) all'indirizzo PEC dell'IVG-RIMINI: ivg.rimini@associazioneivg.legalmail.it

All'offerta dovrà essere allegata la contabile del bonifico a titolo di cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente presso **CREDIT AGRICOLE CARIPARMA intestato: IVG RIMINI SRL IBAN IT 30 L 06230 24293 0000 30349090 con causale:**

CAUZIONE FALLIMENTO N. 12/2017 – LOTTO N. 2 (DUE)

CAUZIONE FALLIMENTO N. 12/2017 – LOTTO N. 3 (TRE)

(con eventuale indicazione del nickname).

Si richiamano per quanto compatibili le disposizioni di cui al punto 1) [OFFERTE TELEMATICHE],

5) POTERI DEL GIUDICE DELEGATO

Alla vendita si applicano altresì le disposizioni dell'art. 108 L.F.

6) TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' E ADEMPIMENTI

In ipotesi di aggiudicazione dei lotti sopra descritti, la stipula del contratto di compravendita definitivo, a seguito del versamento del saldo prezzo e di tutte le spese, davanti al notaio Dott.ssa Mariangela Di Taranto, con sede in Morciano di Romagna, Via Bucci n. 32/D, e sede secondaria in Rimini, Via Mentana n. 36, designato dal Curatore.

La cessione avverrà dalla data di stipulazione del rogito.

Il Curatore provvederà a trasmettere all'aggiudicatario l'importo delle spese e degli oneri fiscali.

Il prezzo di aggiudicazione, l'importo delle spese e degli oneri fiscali, IVA se dovuta, dovrà essere corrisposto, dedotta la cauzione, in unica soluzione, con bonifico bancario che risulti consolidato sul conto corrente della procedura entro il termine fissato per il rogito notarile e comunque entro il termine per il saldo prezzo indicato nell'offerta che non potrà essere superiore a 120 giorni.

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della 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.

Il compenso del Notaio e le spese di registrazione relative alla stipulazione dell'atto notarile di trasferimento dei beni oggetto di vendita nonché gli altri costi (imposte, tasse ecc.), sono a carico dell'aggiudicatario. Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso del delegato alla vendita, da pagarsi con bonifico bancario, previa comunicazione delle coordinate da parte del delegato, entro venti giorni dall'aggiudicazione e determinato in base alle seguenti tariffe:

- fino a euro 150.000,00: 3% (con un minimo di euro 1.500,00 [mille cinquecento/00]);
- da euro 150.000,01 e fino a euro 300.000,00: 2,5%;
- da euro 300.000,01 e fino a euro 700.000,00: 2%;
- da euro 700.000,01 e oltre: 1,5%.

Il compenso verrà così calcolato in percentuale per scaglioni sul valore di aggiudicazione.

È comunque dovuto un compenso unitario non inferiore ad e u r o 1.500,00 (mille cinquecento/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 ed altri eventuali accessori di legge.

Sono, inoltre, a carico dell'aggiudicatario le spese di pubblicazione sul portale del Ministero (PVP GIUSTIZIA) di € 200,00 (esente iva) per ogni singolo lotto, le spese del gestore della vendita e della pubblicità (FallcoAste) € 330,00 + iva al 22% per ogni singolo lotto, nonché, se effettuate, le spese di pubblicità ausiliaria € 250,00 + iva al 22% per ogni singola pubblicazione.

Ogni definitiva determinazione in ordine alla cessione degli immobili è in ogni caso soggetta al parere del Curatore e del Giudice Delegato. Sarà onere del Curatore informare tempestivamente gli

organi della procedura sull'esito della procedura competitiva e, in caso di aggiudicazione, informare per tempo anche l'aggiudicatario sulla decisione degli organi della procedura, prima di fissare l'appuntamento per il rogito notarile.

In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, 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 Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica).

Trattasi di "vendita forzata" alla quale si applicano le norme di cui agli articoli 2919 e seguenti del Codice Civile.

7) CANCELLAZIONE GRAVAMI

Gli immobili verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti (con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili") indicati nella perizia ed eventualmente nell'avviso di vendita), di cui verrà disposta la cancellazione ex art. 108 L.F., con decreto del Giudice Delegato successivamente alla vendita, con spese (imposte e onorari) a carico dell'aggiudicatario.

I relativi annotamenti di cancellazione o restrizione saranno eseguiti dal delegato.

Gli oneri erariali ed i compensi richiesti per effettuare tali cancellazioni sono a totale carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versati al più tardi contestualmente al saldo del prezzo unitamente al fondo spese di trasferimento.

8) 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 sopra descritte.

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

9) 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 (www.pvp.giustizia.it) nonché sul sito internet www.fallcoaste.it e presso il delegato, e l'accettazione incondizionata di quanto previsto nel presente avviso.

La pubblicità sarà effettuata a norma del 490 c.p.c. secondo le seguenti modalità:

Pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Pubblicazione del presente avviso di vendita, unitamente a copia delle relazioni di stima, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet www.fallcoaste.it.

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

MANUALI PER L'UTENTE

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