

## TRIBUNALE DI RIMINI

### I° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

A

### LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 8/2025

Il Curatore della procedura in epigrafe, Dott.ssa Patrizia Rossi (codice fiscale RSSPRZ 68E51 F715D) con studio in San Clemente (RN) Via Provinciale Conca n. 44, telefono 0541-987514, mail [patrizia@cignirossi.it](mailto:patrizia@cignirossi.it), pec: [lg8.2025rimini@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:lg8.2025rimini@pecliquidazionigiudiziali.it)

### PREMESSO CHE

- il Tribunale di Rimini con sentenza n. 8/2025 Rep. N. 9/2025 in data in data 20 gennaio 2025 ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale della società – *omissis* – in estensione al socio illimitatamente responsabile – *omissis* - nominando Curatore la sottoscritta Dott.ssa Patrizia Rossi (“*referente della procedura*”);
- in esecuzione del Programma di Liquidazione approvato in data 02/05/2025 è necessario porre in vendita la consistenza immobiliare di seguito meglio descritta con modalità telematica ai sensi dell'art. 216 CCII, 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](mailto:ivgrimini@hotmail.it), [pecivg.rimini@associazioneivg.legalmail.it](mailto:pecivg.rimini@associazioneivg.legalmail.it); p.iva/c.f.03685470407 in persona del dott. Alessandro Papinicon codice fiscale (C.F. PPNLSN66S29H294E) (nel seguito *delegato*) quale ausiliario esogetto specializzato ai sensi 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](http://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 dall'Ing. Gian Luca Fabbri con studio in Rimini Piazza Tre Martiri n. 43, agli atti della procedura e pubblicata sui siti internet [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) e [www.fallcoaste.it](http://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 Gestoreincaricato  
www.fallcoaste.it

il giorno **15 dicembre 2026** (duemilaventisei) alle ore **08:30 e seguenti**;

pertanto dà

## PUBBLICO AVVISO

divenditadeiseguentibeniedirittiimmobiliari:

“**LOTTO UNICO:**

*1. proprietà pro quota indivisa pari ad un terzo (1/3) sulla consistenza immobiliare, costituita da un fabbricato indipendente ad uso civile abitazione con accessori, ubicata in Comune di Isola del Liri, Via Vado Capone Bottiglione ai civici numero 7 e 9, con annessa area coperta e scoperta di pertinenza riferita al catasto terreni dello stesso Comune al **foglio 3 (tre), particella 707 (settecento sette)**, metri quadrati mille diciassette (mq. 1.017), ente urbano, e precisamente:*

- villetta singola composta al piano terra da due camere, corridoio, servizio, sala da pranzo e cucina, della superficie lorda complessiva di mq. 136 circa;
- fabbricato in corpo staccato (pericolante) composto al piano terra da una stalla della superficie lorda di mq. 28,35 circa e al piano primo da un fienile della superficie lorda di mq. 28,35 circa;
- deposito in corpo staccato realizzato con materiali leggeri (tipo lamiera metallica) non legittimato (abusivo) della superficie lorda di mq. 15 circa;

*censito al catasto fabbricati del Comune di Isola del Liri al **foglio 3 (tre), particella 707 (settecento sette)**, Via Vado Capone Bottiglione n. 7-9, piano T-1, categoria A/3, classe 1, 5,5 vani, zona cens. 2, superficie totale 142 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 141 m<sup>2</sup>, rendita euro 245,70;*

*2. proprietà pro quota indivisa pari ad un terzo (1/3) di terreno agricolo nudo della complessiva superficie catastale di metri quadrati milletrecentosettantanove (mq. 1.379), limitrofoagli immobili sopra descritti al punto 1.;*

*censito al catasto terreni del Comune di Isola del Liri al **foglio 3 (tre), particella 774 (settecento settanta quattro)**, Seminarbor, classe 3, superficie 1.379 m<sup>2</sup>, reddito dominicale euro 4,27, reddito agrario euro 2,85;”*

\*\*\*\*\*

### **Provenienza:**

- la nuda proprietà in virtù di successione per testamento pubblicato in data 22 novembre 2010 dal

Notaio Angelina Lella di Sora, repertorio numero 31262, registrato a Sora al numero 458 volume 9990 in data 8 agosto 2011 e trascritto all'Ufficio Provinciale del Territorio di Frosinone in data 3 giugno 2011 ai numeri 11228 di registro generale e 8325 di registro particolare. La denuncia di successione presentata in data 8 agosto 2011 al numero 458/9990/11 risulta trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 gennaio 2012 agli articoli 1984 di registro generale e 1704 di registro particolare;

- successiva riunione di usufrutto voltura del 29 gennaio 2025 n. 16725.1/2025, Pratica n. FR0057152 in atti dal 21 marzo 2025.

**Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità.**

\*\*\*\*\*

**Formalità da annotare**

Si segnala che risultano le seguenti formalità iscritte e/o trascritte sugli immobili oggetto di vendite 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) Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta a Frosinone in data 27 marzo 2025 all'Art. 4328 R.P..

Al riguardo si evidenzia inoltre che gli oneri per l'imposta da versare all'erario per la formalità di annotazione suddetta sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. In ogni caso si specifica che la liquidazione dell'imposta dovuta verrà effettuata dall'Ufficio del Territorio competente.

\*\*\*\*\*

**Urbanistica**

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

- Licenza edilizia pratica n. 4715/118 del 26 luglio 1966, per l'edificazione di un fabbricato ad uso civile abitazione;
- Concessione edilizia prot. 123/75 del 10 novembre 1976 per la realizzazione di una recinzione;
- Domanda prot. 4210 del 8 aprile 1987 per la realizzazione di una recinzione (non rilasciata);
- Il Comune di Isola del Liri ha comunicato allo stimatore con pec del 2 dicembre 2025 che non è stato possibile reperire copia della licenza edilizia del 1966 e della concessione del 1976 negli archivi comunali;
- Si segnala che il fabbricato è privo di abitabilità;
- La destinazione urbanistica del terreno è riportata nel CDU allegato alla relazione di stima pubblicata;

### **Difformità urbanistiche –edilizie e catastali:**

Abitazione:

1. Chiusura di una finestra nella cucina;
2. Lievi differenze nelle misure interne nell'ordine di circa 15 cm;

(verifica effettuata dallo stimatore con riferimento alla planimetria catastale);

(nessun rilievo è stato possibile sul fabbricato in corpo staccato date le sue condizioni di precarietà);

le suddette difformità anche catastali non incidono sulla rendita dell'immobile;

le difformità sopra descritte risultano regolarizzabili mediante la presentazione di pratica edilizia Segnalazione certificata di inizio attività con oneri complessivi stimati in circa euro 9.000,00.

\*\*\*\*\*

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.

\*\*\*\*\*

Per quanto in oggetto, 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 qualsiasi natura per eventuali sanatorie urbanistiche, regolarizzazione catastali, ripristino stato dei luoghi, ecc. restano in ogni caso a esclusivo carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*\*\*

Comerisultadallarelationelostimatorehaesaminatol'eventualepresenzadidifformità urbanistiche ed edilizie in merito alle quali ha:

- provveduto ad 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 dei proprietari.

\*\*\*\*\*

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

di 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 ed 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.

\*\*\*\*\*

Per quanto riguarda gli impianti lo stato di manutenzione ed 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 15 (quindici) dicembre 2026 (due mila ventisei) alle ore 08:30 e seguenti;**

mediante il portale web del Gestore incaricato [www.fallcoaste.it](http://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](http://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 scaduto di sabato o in giorni festivi 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 UNICO

Prezzo basedella vendita senza incanto fissato in euro **21.330,00** (ventuno mila trecentotrenta/00);

con offerta minima non inferiore ad euro **16.000,00** (sedici mila/00), in caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro **500,00** (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

**CREDITAGRICOLE CARIPARMA intestato: IV GRIMINIS RL IBAN IT30L0623024293000030349090 con causale: "L.G. N. 8/2025".**

### DETERMINA

Le modalità di vendita come indicate nelle seguenti "CONDIZIONI DI VENDITA", nonché nelle istruzioni presenti sui siti [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.pvp.giustizia.it](http://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, lì 13 ottobre 2026

Il Curatore  
Dott.ssa Patrizia Rossi

### 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 pecda inviata al *delegato* (IVGRIMINI) 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 dei documenti.

L'offerta è irrevocabile e deve contenere:

- I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pendela procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo dell'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 o viceversa le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- qualora il soggetto offerente risieda al di fuori del territorio dello Stato Italiano o 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;
- Incasodidichiarazionedioffertapresentatadapiùsoggetti,dovrannoessereindicate 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 allegghi anche la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c..
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare copia del documento di identità e del codice fiscale del minore e copia del documento di identità del soggetto autorizzato a sottoscrivere l'offerta;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno all'offerta deve essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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 avvenuta pagamento del bollo (attualmente pari ad Euro 16,00), fatta 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 dal suo mandatario unito di procura al notaio 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 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 tal caso 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 offerta**

**pvp.dgsia@giustiziacert.ite 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.12comma4e dell'art.13del D.M.n.32/2015con 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. 13comma 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 CREDITAGRICOLECARIPARMA intestato:IVGRIMINISRLIBANIT30L0623024293 0000 30349090con causale: LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 8/2025– LOTTOUNICO.

**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.12esegg. 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 e' 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 ISO3166-1alpha-2code dell'International Organization for Standardization.*

*3. L'offerta per la vendita telematica è 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 è 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, è 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) DELIBERAZIONE 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 sopraindicato;
- 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 è 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 dieffettuareulterioririlanciecosidiseguitosinoallamancatapresentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Al termine dell'asso 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 del luogo ed i tempi 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 alcun adroglianza 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 contogradatamente 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.

#### 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 vulture 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 pronuncerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione e 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 di fisco ipotecaria e catastale, in base al regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alla natura dell'immobile e dei beni oggetto di vendita nonché alle condizioni rilevanti ai fini fiscali soggettive del debitore/fallito e dell'aggiudicatario.

### 3) TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ 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 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 e titolo di penale, 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 da pagarsi con bonifico bancario, previa comunicazione delle coordinate da parte del *delegato*, entro venti giorni dall'aggiudicazione, i seguenti costi:

il compenso del *delegato* alla vendita quantificato in € 500,00 + iva;

le spese di pubblicazione sul portale del Ministero (PVP GIUSTIZIA) quantificato in € 105,00 esenti iva;

le spese del gestore della vendita e della pubblicità (FallcoAste) quantificato in € 330,00 + iva.

Ognidefinitivadeterminazioneinordineallacessionedegliimmobilièinognicasosoggetta al parere del Curatore e del Giudice Delegato. Sarà onere del Curatore informare tempestivamente gli organi dellaprocedurasull'esito dellaproceduracompetitiva 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.

#### 4) CANCELLAZIONE GRAVAMI

Gli immobili verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti (con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili") indicati nell'aperizia 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.

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.

#### 5) FINANZIAMENTI BANCARI

Al fine di agevolare da parte degli aggiudicatari l'ottenimento di finanziamenti bancari

con garanzia ipotecaria su 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 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.

## **6) INFORMAZIONI**

La partecipazione all'avvenda 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](http://www.pvp.giustizia.it)) nonché sul sito internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)** presso il *delegato*, e l'accettazione incondizionata di quanto previsto nel presente avviso.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le seguenti modalità:

- A. Pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
- B. Pubblicazione del presente avviso di vendita, unitamente a copia delle relazioni di stima, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet [www.fallcoaste.it](http://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](http://www.pvp.giustizia.it).

Per informazioni, assistenza per la compilazione e la presentazione dell'offerta è possibile rivolgersi al *delegato* presso I.V.G. RIMINI S.r.l Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Rimini Via Coriano n. 58 blocco 21 / telefono/fax 0541-50710 e-mail: [ivgrimini@hotmail.it](mailto:ivgrimini@hotmail.it) [pecivg.rimini@associazioneivg.legalmail.it](mailto:pecivg.rimini@associazioneivg.legalmail.it).

## **MANUALIPER 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