

TRIBUNALE DI RIMINI

III° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI CON MODALITÀ TELEMATICA

ASINCRONA

FALLIMENTO N. 07/2019

Il sottoscritto Avv. Paolo Serafini (codice fiscale SRFPLA67A06F715F) con studio in Rimini (RN) Via Valentini n. 15, telefono 0541 790626 mobile 333 4281897 fax 0541 790626 mail custodiassociati@gmail.com pec paolo.serafini@ordineavvocatirimini.it;

PREMESSO CHE

- il Tribunale di Rimini con sentenza n. 07/2019 del 30 gennaio 2019 dichiarava il fallimento – *omissis* – nominando Giudice Delegato la Dott.ssa Silvia Rossi e Curatore la Dott.ssa Irene Bazzotti con studio in Riccione, Viale Ceccarini n. 171, telefono 0541 600175, fax 0541 601306, mail irenebazzotti@studiobartolinibazzotti.it pec irenebazzotti@legalmail.it;
- in esecuzione del Programma di Liquidazione è necessario porre in vendita i beni ed i diritti immobiliari del fallimento e, nell’ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, con decreto ex artt. 41 e 104-ter legge fallimentare il Giudice Delegato ha autorizzato il Curatore a procedere alla vendita competitiva con modalità telematica ai sensi dell’art. 107 legge fallimentare, con affidamento dell’incarico a soggetti specializzati in aste competitive;
- il Curatore intende pertanto procedere alla vendita tramite procedura competitiva con incarico allo scrivente (“*delegato*”) come da programma di liquidazione;

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 vendita telematica*” è il sottoscritto “*delegato*”;
4. i beni immobili che costituiscono oggetto di vendita sono descritti nella relazione di stima redatta dal Dott. Stefano Leurini agli atti della procedura e qui di seguito riportati;
5. la relazione di stima dei beni immobili è pubblicata sui siti internet www.pvp.giustizia.it e www.fallcoaste.it;

6. 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 presso lo studio dell'Avv. Paolo Serafini (delegato) ubicato in Rimini alla Via Valentini n. 15 il giorno **10 (dieci) settembre 2024 (duemila ventiquattro) alle ore 09:00 e seguenti;**

pertanto, dà

PUBBLICO AVVISO

di vendita dei seguenti beni e diritti immobiliari:

“LOTTO N. 1 (UNO) –

“A. Piena proprietà per la quota indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) di appartamento di civile abitazione sito in Rimini (RN), frazione Corpolò, via Argenta n. 4 e precisamente:

unità immobiliare da terra a cielo, disposta su due livelli fuori terra, con accesso indipendente dall'area esterna di pertinenza (che tuttavia non appare fisicamente delimitata).

L'unità abitativa è composta al pianterreno da un locale soggiorno con angolo cottura e servizio igienico adiacente. Attraverso scala interna si accede al piano superiore in cui è ubicato un unico locale adibito a camera con adiacente terrazzino a livello. Completa il perimetro del bene l'area esterna sul fronte.

L'unità sviluppa 41 m² commerciali.

Il collegamento alla pubblica via avviene su area (mappale 32) di fatto adibita a strada di accesso al ghetto ma catastalmente intestata a soggetti diversi;

*quanto sopra riferito al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini (RN) al **Foglio 131 (cento trentuno), particella 59 (cinquanta nove)**, Via Argenta n. 4, z.c. 3, categoria A/4, piano T-1, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 38 m², escluse aree scoperte 35 m², Rendita Euro 76,18;*

Confini: mappali 61, 57, 58, 32, salvo altri e diversi e come in fatto;

*L'area coperta e scoperta di pertinenza è censita al Catasto Terreni dello stesso Comune al **Foglio 131 (cento trentuno), particella 59 (cinquanta nove)**, superficie 40 m², ente urbano;*

B. Piena proprietà per la quota indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) di terreno con sovrastante manufatto abusivo ad uso deposito, ubicato in Rimini (RN), frazione Corpolò, via Argenta, e precisamente:

terreno della superficie commerciale di circa 62 m², interamente recintato e parzialmente occupato da una costruzione di un sol piano in elevazione apparentemente adibita a deposito. Il manufatto, abusivo non legittimabile e con la copertura di lastre in cemento amianto, è composto da unico vano di circa 28 m² di superficie netta e 32 m² lordi;

quanto sopra riferito al Catasto Terreni del Comune di Rimini (RN) al **Foglio 131 (cento trentuno), particella 70 (settanta)**, qualità seminativo, classe 2, superficie m² 62, R.D. € 0,43, R.A. € 0,43.

Coerenze: mappali 32, 67, 73, 71, salvo diversi e come in fatto”;

Quanto alla provenienza dei beni e diritti immobiliari oggetto di vendita, ai fini della continuità dei passaggi nel ventennio, si evidenzia che i beni e i diritti immobiliari che costituiscono il LOTTO N. 1 (UNO) derivano da:

1. successione testamentaria apertasi in data 23 novembre 2008 giusta pubblicazione di testamento pubblico in data 05 ottobre 2009 trascritto a Rimini in data 15 ottobre 2009 all’Art. 10519 R.P. e relativa denuncia di successione trascritta a Rimini in data 17 febbraio 2010 all’Art. 1387 R.P..

2. Al riguardo si segnala che: a) non risulta nessun titolo di provenienza nel ventennio a favore del *de cuius* della su indicata successione testamentaria; b) non risulta trascritta accettazione di eredità;

3. successione legittima apertasi in data 16/05/2011 giusta denuncia di successione trascritta a Rimini in data 05 luglio 2012 all’Art. 6168 R.P.

Al riguardo si segnala che non risulta trascritta accettazione di eredità.

N.B. Tutti gli oneri (imposte, onorari notarili, ecc.) relativi alle trascrizioni delle accettazioni di eredità sono da considerarsi ad esclusivo carico dell’aggiudicatario.

In merito alla regolarità urbanistica si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione consultabile tra i documenti di gara, dalla quale risulta quanto segue:

LOTTO N. 1 (UNO) –

il nucleo originario dell’unità destinata ad abitazione risale ad epoca prebellica come attestato dalla planimetria di impianto del catasto fabbricati presentata in data 24/12/1939 e visionata dallo stimatore in data 11/05/2022. Per quanto concerne il fabbricato accessorio in separata sede sulla particella n. 70 (settanta) non è stato rinvenuto alcun precedente edilizio;

Concessione in Sanatoria, rilasciata ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85, n° 14.798 prot. 160.300 in data 26/09/2005;

Non è stata rinvenuta la dichiarazione ai fini dell'efficacia della sanatoria sopra richiamata anche quale certificato di abitabilità/usabilità e/o agibilità dei locali interessati;

Risultano difformità urbanistico-edilizie:

Unità residenziale: L'ultimo ed unico titolo utile rinvenuto per la verifica di conformità dell'immobile è la sanatoria n° 14.798 del 26/09/2005 prot.160.300 rilasciata ai sensi della L. 47/85 che per altro riguarda una porzione limitata in aderenza all'edificio principale che risulta di origine prebellica come verificato mediante visione della planimetria catastale originaria (riferita al corpo principale) datata 24/12/1939. Per l'immobile non è stata riscontrata agibilità/abitabilità o titolo equipollente (per altro all'epoca in cui è stato edificato non era autorizzazione prevista). Rispetto all'elaborato grafico relativo a detto titolo si rilevano le sotto elencate consistenti difformità:

_ è stata eliminata la scala esterna di accesso al piano primo;

_ è stata realizzata una nuova scala interna strutturale mediante demolizione di parte del solaio interno tra i due livelli; _il bagno precedentemente accessibile solo dall'esterno dell'abitazione è stato reso accessibile in forma diretta dall'interno mediante apertura di nuova porta in muratura portante e contestuale tamponamento di quella originaria esterna;

_il ballatoio esterno della scala originaria è stato trasformato in un balcone accessibile dalla camera del piano primo. La superficie utile calpestabile appare incrementata rispetto al ballatoio originario; sul terrazzino è presente pensilina a sbalzo in lastre ondulate con sospetta presenza di cemento amianto;

Per verificare la possibilità di regolarizzare le difformità occorre approntare una ipotesi di progetto dettagliata alla luce delle innumerevoli problematiche sia sotto il profilo urbanistico, che sismico-strutturale che igienico sanitario. Per altro già a priori alcune delle suddette problematiche appaiono difficilmente risolvibili e comunque nell'ipotesi più favorevole richiederebbero interventi di adeguamento (strutturale e igienico sanitario) in aggiunta alle oblazioni e/o addirittura alle sanzioni.

Il conseguimento della legittimità nello stato di fatto attuale appare pertanto alquanto dubbio ed improbabile.

I costi prevedibili per regolarizzazioni e/o sanzioni, adeguamenti e/o ripristini sono stimati in misura non inferiore ad €. 12.000,00 (importo che tiene conto anche del valore d'uso fino alla data di conseguimento dello stato legittimo);

Terreno: Nessun titolo è stato rintracciato per la legittimazione del fabbricato rilevato

sull'area. Allo stato l'immobile non appare regolarizzabile. L'ipotesi di regolarizzazione del bene più ragionevole appare il ripristino dello stato dei luoghi. Per altro si evidenzia la presenza di lastre di cemento amianto nella copertura della costruzione.

I costi prevedibili per il ripristino (ivi compreso lo smaltimento delle lastre di copertura) sono stimati in misura non inferiore ad €. 4.000,00 (importo che tiene conto anche del valore d'uso fino alla data di conseguimento dello stato legittimo).

Risultano difformità catastali:

Entrambi i beni non sono correttamente rappresentati presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Nel caso dell'abitazione appare sufficiente la presentazione di variazione catastale con un costo preventivato di €. 550,00 tra onorari e diritti catastali, oltre a oneri fiscali.

Per quanto concerne il fabbricato accessorio sarà necessaria denuncia di nuova costruzione con pratica di aggiornamento sia al catasto terreni (tipo mappale) che fabbricati (denuncia di nuova costruzione) con un costo preventivato in € 1.500,00 tra onorari e diritti catastali, oltre a oneri fiscali;

Quanto alla destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico "*Regolamento Urbanistico Edilizio vigente approvato con Delibera di C.C. n.16 del 15/03/2016 e successive modifiche e integrazioni*" l'immobile è identificato in zona AUC3 – *Ambiti consolidati eterogenei delle frange urbane e delle località minori*. Norme tecniche ed indici: Art.53 *Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali emiste, delle frange urbane e delle località minori*;

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 relativi all'asta;

Si evidenzia la presenza di lastre di cemento amianto nella copertura della costruzione accessoria sulla particella 70. Sul terrazzino dell'abitazione è presente pensilina a sbalzo costituita da lastre ondulate con sospetta presenza di cemento amianto;

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

Non risultano agli atti attestati di prestazione energetica la cui eventuale redazione resta a totale carico dell'aggiudicatario.

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.

Per quanto riguarda lo stato di possesso si segnala che: - gli immobili sopra descritti come lotti n. 1 (uno) risultano nella disponibilità della curatela fallimentare.

Quanto alle spese condominiali, si richiama, in ogni caso, 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”*.

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 giorno **10 (dieci) settembre 2024 (duemila ventiquattro) alle ore 09:00** e seguenti, presso il *delegato* Avv. Paolo Serafini con studio in RIMINI alla VIA VALENTINI N. 15, l'esperimento della vendita senza incanto con l'esame delle offerte telematiche ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., alle seguenti condizioni:

LOTTO N. 1 (UNO)

prezzo base della vendita senza incanto fissato **in Euro 2.500,00 (duemila cinquecento/00)**, in caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 1.000,00 (mille/00)**;

N.B. PER IL PRESENTE LOTTO N. 1 (UNO) E' ESCLUSA LA POSSIBILITA' DI PRESENTARE L'OFFERTA MINIMA NON INFERIORE AL 75% DEL PREZZO BASE;

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 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 CHERRY BANK intestato: TRIBUNALE DI RIMINI – Fallimento N. 07/2019 IBAN IT 53 J 03365 24201 000000009725 con causale:

- CAUZIONE FALLIMENTO N. 07/2019 – LOTTO N. 1 (UNO);

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

E' consentita la presentazione di offerte per importo inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base come sopra indicato.

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.

Il presente avviso verrà notificato ai creditori ipotecari o privilegiati ai sensi del comma 3 dell'art. 107 L.F..

Rimini, li 29 maggio 2024

Il delegato

Avv. Paolo Serafini

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.

Le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile, speciale o generale.

Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare.

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

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 CHERRY BANK intestato: TRIBUNALE DI RIMINI –

Fallimento N. 07/2019 IBAN IT 53 J 03365 24201 000000009725 con causale:

- CAUZIONE FALLIMENTO N. 07/2019 – LOTTO N. 1 (UNO);

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.

In caso di bonifico estero dovrà essere disposto “senza spese per il beneficiario”.

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 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 ISO 3166-1 alpha-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 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 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 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.

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese necessario agli adempimenti successivi al trasferimento di proprietà (imposte di bollo, imposte di registrazione, eventuale IVA, imposta per cancellazione gravami, compensi 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 delegato.**

Si precisa che il suddetto termine è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale.

In caso di inadempimento per mancato versamento 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.

Pertanto i costi e gli oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario saranno da quantificarsi al momento dell'aggiudicazione.

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.

Si richiamano per quanto compatibili le disposizioni di cui al punto 1) [OFFERTE TELEMATICHE], precisando che nel caso di specie l'offerta, sottoscritta digitalmente, dovrà trasmessa alla PEC del Curatore: irenebazzotti@legalmail.it

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 sarà effettuata, a seguito del versamento del saldo prezzo e del fondo spese di trasferimento nonché dell'avvenuto pagamento di tutte le spese poste a carico dell'aggiudicatario (compenso del delegato, spese di pubblicazione sul PVP e sul sito del gestore della vendita telematica FallcoAste), per quanto consentito dalla normativa vigente, davanti al Notaio Elena Pinto di Rimini o davanti al Notaio Ciro Graziano Seripa di Misano Adriatico.

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:

Compenso unitario:

- fino a euro 150.000,00: 3% (con un minimo di Euro 1.000,00 [mille/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 di ciascun lotto.

È comunque dovuto un compenso unitario non inferiore a € 1.000,00 (mille/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 e CPA.

Sono, inoltre, a carico dell'aggiudicatario le spese di pubblicazione sul portale del Ministero (PVP GIUSTIZIA) nonché le spese del gestore della vendita e della pubblicità (FallcoAste).

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 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:

- A. Pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno trenta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
- B. Pubblicazione del presente avviso di vendita, unitamente a copia delle relazioni distima, 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* con studio in RIMINI alla VIA VALENTINI N. 15 telefono/fax 0541-790626 – mobile 333 4281897 - e-mail: custodiassociati@gmail.it pec

paolo.serafini@ordineavvocatirimini.it.

10) 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.