



ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI RIMINI
Sezione Fallimentare
FALLIMENTO N. 1-1/2016

PRIMO AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
con modalità telematica asincrona

La sottoscritta Dott.ssa MONIA AMATI, con studio in Rimini (RN), viale Valturio, 44, curatore nella Procedura in epigrafe, dà pubblico avviso che, nel Fallimento in corso presso il Tribunale di Rimini, **nr. 1-1/2016 (Sent. Tribunale di Rimini nr. 1/2016 del 18/01/2016)**, considerato che per indisponibilità dei creditori interpellati, non è stato possibile procedere alla nomina del Comitato dei Creditori di cui all'art. 40, comma 1 L. Fall. e che ai sensi dell'art. 41, comma 4 L. Fall., *"in caso di impossibilità di costituzione per insufficienza di numero o indisponibilità dei creditori provvede il giudice delegato"*, con Decreto del GD Dott.ssa Maria Carla Corvetta del 18.04.2025 notificato in data 22.04.2025, è stata disposta, ai sensi del combinato disposto degli articoli 591 bis c.p.c. e 107 L.F., la vendita dei seguenti beni immobili, secondo il modello della vendita telematica asincrona con delega del compimento delle relative operazioni in favore della sottoscritta ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.:

A) Piena proprietà per la quota di 2/9 di fabbricato urbano e relativa area pertinenziale situato a Misano Adriatico (RN) in via Raffaello Sanzio n.3. Il fabbricato a destinazione mista residenziale/commerciale si sviluppa su quattro piani, i vari piani hanno le seguenti caratteristiche e destinazioni: piano seminterrato autorimessa; piano terra negozio con servizi e annessa porzione di corte scoperta pertinenziale con accesso dalla via Nazionale Adriatica; piano primo residenza e piano sottotetto ripostiglio, attualmente allo stato di grezzo interno.

L'unità immobiliare oggetto di vendita (per la quota dei 2/9) è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di **Misano Adriatico (Rn) al Foglio 2, Particella 172:**

- **sub. 5 (ex. sub. 3)**, Via Raffaello Sanzio n.3, piano 1-2, Zona Censuaria 2 (già 1), Categoria A/3, classe 5, vani 6,5 (già 7), Superficie Catastale Totale Mq. 136 (già 142), Totale escluse aree scoperte mq. 124 (già 136), Rendita Euro 590,83;

Confini: sub .6, parti comuni da più lati, salvo altri;

- **sub. 6 (ex. sub. 3)**, Via Raffaello Sanzio n.3, piano 2, Zona Censuaria 2 (già 1), Categoria C/2 (già A/3), classe 2 (già 5), Consistenza 110 mq., Superficie Catastale Mq. 99, Rendita Euro 409,03;

Confini: sub .5, parti comuni da due lati, salvo altri;

- **sub. 8**, originato dalla soppressione e fusione dei precedenti subalterni 1, 2 e 4, giusta pratica di frazionamento e fusione dei precedenti subalterni, in atti del 19/12/2024 pratica n. RN 0113744, Via Raffaello Sanzio n. 3, piano S1, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, classe 1, consistenza mq.127, Superficie Catastale Totale Mq.145, Rendita Euro 505,04;

Confini: parti comuni da più lati, strada, salvo altri;

- **sub. 7**, originato dalla soppressione e fusione dei precedenti subalterni 1, 2 e 4, giusta pratica di frazionamento e fusione dei precedenti subalterni, in atti del 19/12/2024 pratica n. RN 0113744, Via Raffaello Sanzio n.3, piano T, Zona Censuaria 2, Categoria C/1, classe 6, consistenza mq. 108, Superficie Catastale Totale Mq.150, Rendita Euro 1.980,10;

Confini: parti comuni da più lati, strada, salvo altri.

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Presso il SACE (Sistema Accreditamento Certificazione Energetica della regione Emilia-Romagna) risulta depositato per l'attività commerciale il Certificato di Prestazione Energetica APE N. 02387-254172-2021 con validità fino al 14/10/2031 attestante la classe energetica G, mentre per la civile abitazione risulta depositato il Certificato di Prestazione Energetica APE N. 02387-254180-2021 con validità fino al 14/10/2031 attestante la classe energetica G. Per i restanti locali secondo le norme in vigore non è necessario l'allegazione dell'APE per il trasferimento dei beni per atto tra vivi.

Provenienza

Il tutto come pervenuto all'attuale proprietà tramite successione ex lege apertasi in data 20/11/2006, accolta tramite accettazione tacita di eredità materializzatasi in seguito all'atto di compravendita a rogito Notaio Seripa Ciro Graziano a Cesena (FC) in data 30/3/2007, Rep. n.1188/680 del 30/03/2007, successiva trascrizione presso l'Ufficio del Registro di Rimini (RN), repertorio n. 43/106 del 14/02/2008, a cui si fa espresso riferimento.

Si richiamano integralmente la relazione del perito stimatore Arch. Luigi Sorgente e la perizia dell'Ing. Marco Manfroni e successive integrazioni in atti, per individuare provenienza, consistenza, confini, dati catastali, regolarità dei beni posti in vendita ed interventi possibili sul bene.

Spese condominiali

Non ci sono spese condominiali da pagare. La pubblicazione ufficiale del presente avviso personale e telematico non è stato possibile verificare la pubblicazione con riproduzione e ristampa con modalità telematiche. Adm. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Difficoltà Urbanistico-Edilizie e Catastali

Si rimanda espressamente alla relazione di stima del tecnico incaricato nell'ambito della procedura fallimentare Arch. Luigi Sorgente e alla successiva perizia dell'Ing. Marco Manfroni che si intendono qui integralmente richiamate. In particolare l'esperto ha riscontrato quanto segue:

Conformità urbanistico edilizia: NON CONFORME

Per l'immobile oggetto della presente perizia, l'ultimo precedente edilizio è da considerarsi la Denuncia di inizio attività in sanatoria n.17519/URB del 07/09/2007, avente come oggetto lo spostamento della rampa auto per l'accesso al piano seminterrato e altre difformità minori rispetto al Permesso di costruire Comune di Misano Adriatico n.73 del 09/09/ 2003. Dal confronto tra gli elaborati grafici della sanatoria con lo stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

- Al **piano seminterrato** realizzazione di bagno e antibagno non previsti in progetto; demolizione di una parte della muratura perimetrale e svuotamento del retrostante terrapieno trasformato in magazzino; diversa disposizione delle pareti nell'intorno del vano scala-ascensore con due accessi separati per ascensore e scala.

- Al **piano terra** diversa disposizione delle pareti nell'intorno del vano scala-ascensore con due accessi separati per ascensore e scala; realizzazione di controsoffitto in una parte del negozio;

- Al **piano sottotetto** al grezzo le altezze interne attualmente risultano superiori a quelle indicate nell'elaborato grafico allegato alla DIA in sanatoria, di 10-20 cm a seconda dei vari punti superando la tolleranza ammessa ma ciò potrà essere intrinsecamente sanato realizzando il pavimento e i relativi massetti cosa che ridurrà l'altezza interna; realizzazione di 4 lucernai non previsti in progetto; mancata realizzazione di tramezzi che delimitano il vano ascensore- scala;

Esistono poi altre difformità dimensionali generali, rientranti però nelle tolleranze costruttive ammesse, così come previsto dalla Legge Regionale n.23 del 2004 e dalla Circolare Regione Emilia Romagna n.0410371 del 5/6/2018.

Le difformità sopra elencate possono essere parzialmente sanate tramite una SCIA in sanatoria ed alcuni ripristini e/o completamenti, per quanto attiene la trasformazione del terrapieno in ripostiglio, questa non potrà essere sanata, e neppure potrà essere richiesta una sanzione alternativa al ripristino e quindi dovrà essere ripristinata la situazione rappresentata nella DIA in sanatoria del 07/09/2007.

Il costo della SCIA in sanatoria complessivo di spese tecniche, diritti di segreteria, sanzioni, cassa ed IVA è stimato in €.14.000,00. Quello dei ripristini e completamenti in €.12.000,00.

La possibilità di regolarizzare le difformità riscontrate, dovrà essere oggetto di confronto con i pubblici uffici preposti al momento dell'inizio dell'iter amministrativo di sanatoria. Quanto proposto nella perizia potrebbe essere superato da nuove norme o da diversa interpretazione, che dovesse consolidarsi, di quelle attuali.

Conformità catastale: CONFORME

Le difformità a livello catastale sono state regolarizzate.

Si è provveduto ad eseguire l'aggiornamento catastale tramite presentazione di dichiarazione (DOCFA) in data 19/12/2024

- Pratica nr. RN0113743 e Pratica nr. RN0113744 - al Catasto Fabbricati per diversa distribuzione degli spazi interni, conformemente all'attuale situazione dello stato dei luoghi.

PRATICHE EDILIZIE

L'immobile oggetto di vendita è stato originariamente costruito in forza del Permesso di costruire del Comune di Misano Adriatico n.73 del 09/09/2003 afferente alla pratica edilizia n. 5511 prot. n. 23085/01 a nome di Tamburini Bruno.

Successivamente l'immobile è stato oggetto della Denuncia di inizio attività in sanatoria n. 17519/URB del 07/09/2007, avente come oggetto lo spostamento della rampa auto per l'accesso al piano seminterrato e altre varianti generiche.

Per l'immobile oggetto di perizia non esiste il Certificato di conformità edilizia e abitabilità.

STATO DELL'IMMOBILE

L'intero immobile nel corso dei sopralluoghi effettuati è risultato occupato (senza titolo): al piano interrato dall'officina della ditta Tamburini; al piano terra dal negozio della ditta Tamburini; al piano primo e sottotetto da Ricci Romana.

Esso sarà consegnato libero da persone e cose dopo il saldo del prezzo di aggiudicazione, con oneri a carico della procedura.

All'atto della consegna il custode indicherà l'eventuale presenza di beni mobili relitti da smaltire, il cui onere è posto a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che i tempi di consegna dipendono dalla procedura di liberazione ed in considerazione delle difficoltà che potrebbero insorgere caso per caso.

Certificazioni impianti, spese, garanzia

In assenza della documentazione relativa alla conformità degli impianti, non ne è garantita la conformità.

L'eventuale acquisizione di tale documentazione avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario, il quale assume espressamente la responsabilità esclusiva per ogni spesa o danno derivante dall'eventuale non conformità degli impianti. Stante quanto sopra segnalato, gli immobili suddetti descritti nella perizia di stima, con i relativi impianti ed attrezzature per quanto esistenti, si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e quote di comproprietà su beni comuni, se ed in quanto esistenti, come per legge. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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: 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 di prezzo.

Qualunque onere o spesa, di qualsiasi natura, necessari per l'eventuale regolarizzazione amministrativa, igienico/amministrativa, urbanistica o catastale degli immobili è ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, che ha altresì l'onere di informarsi presso i competenti uffici comunali per verificare gli interventi attuabili sul bene ed i relativi costi.

Le notizie sopra date (ai sensi dell'art. 46 del testo unico D.P.R. 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.

Iscrizioni e trascrizioni che saranno cancellati a cura della procedura e con spese a carico dell'aggiudicatario

Sugli immobili in oggetto gravano le formalità pregiudizievoli descritte nella relazione dell'Arch. Luigi Sorgente a cui si rimanda integralmente per la loro esatta individuazione e consistenza.

Si aggiunge la trascrizione del 02/09/2021 – Registro Particolare 9870 Registro Generale 14130 Pubblico Ufficiale “Ufficiale Giudiziario” repertorio 2588/3186 del 13/085/2021 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento.

L'atto di trasferimento sarà stipulato dal Notaio Elena Pinto di Riccione.

Gli adempimenti di cancellazione delle iscrizioni, delle trascrizioni e delle altre formalità pregiudizievoli delle quali può essere ordinata la cancellazione con apposito decreto, ed escluse pertanto le eventuali domande giudiziali trascritte, verranno espletati dal notaio incaricato della stipula dell'atto a spese dell'aggiudicatario.

AVVISA

Che procederà alla vendita competitiva con modalità telematica asincrona dei beni immobili sopradescritti in unico lotto ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel presente avviso con versamento della **CAUZIONE** nella misura non inferiore al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, sul

conto corrente IBAN IT53 B032 7324 2000 0030 9801 304

INTERSTAZIONE: FALLIMENTO TAMBURINI MAURIZIO,

Solution Bank – Filiale Rimini viale Valturio

CAUSALE: “Fallimento nr. 1-1/2016, LOTTO UNICO, cauzione” (aggiungere eventualmente il nickname)

Si ricorda che il bonifico della cauzione dovrà risultare accreditato e visibile, pena l'inammissibilità dell'offerta, sul conto corrente bancario sopra indicato entro e non oltre l'apertura dell'udienza di vendita e pertanto è consigliabile effettuare tutte le operazioni con congruo anticipo.

LOTTO UNICO

PREZZO BASE Euro 85.000,00 (ottantacinquemila/00).

Non è consentita la presentazione di offerte per importi inferiori al prezzo base.

Non è consentito il pagamento rateale.

RILANCIO MINIMO 5.000,00 (cinquemila)

RILANCIO MASSIMO 10.000,00 (diecimila)

FISSA

per il giorno 25 giugno alle ore 10:00

presso l'ufficio del Curatore Dott.ssa Monia Amati,

in Rimini, viale Valturio, 44.

l'udienza per la verifica delle offerte d'acquisto presentate e per la eventuale

gara tra gli offerenti con modalità asincrona che si svolgerà

a partire dalle ore 12:00 del giorno 25 giugno 2025

per finire alle ore 12:00 del giorno 26 giugno 2025.

DETERMINA

Le modalità di vendita come indicato nel presente avviso, nelle NORME GENERALI nonché nelle istruzioni presenti sul sito www.asteletematiche.it.

L'asta sarà eseguita con modalità telematica asincrona che si svolgerà sul portale www.asteletematiche.it di titolarità del Gestore della Vendita Telematica “Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.”

Il presente avviso sarà comunicato ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio ai sensi del terzo comma dell'art. 107 della Legge Fallimentare.

Rimini, lì 28 aprile 2025.

Il Curatore
Dott.ssa Monia Amati

NORME GENERALI**1) OFFERTE IRREVOCABILI D'ACQUISTO**

Gli interessati sono invitati a partecipare alla gara di vendita con modalità telematica asincrona che si svolgerà sul portale www.astetelematiche.it di titolarità del Gestore della Vendita Telematica "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A."

Ognuno, tranne il debitore e gli altri soggetti esclusi per legge, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile in vendita. L'offerta irrevocabile di acquisto deve essere presentata esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Le **offerte di acquisto** dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, **entro le ore 12,00 del giorno antecedente quello fissato per l'udienza**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'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 trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata 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 dell'offerta 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).

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

Lo stesso procuratore o presentatore non può effettuare due offerte per lo stesso lotto anche se per conto di soggetti diversi. Gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare ed il relativo mandato dovrà avere la forma notarile (atto pubblico o scrittura privata autenticata) con data antecedente alla data fissata per l'udienza e la dichiarazione di nomina dovrà avvenire nei termini di legge (entro tre giorni dalla aggiudicazione).

È possibile per l'aggiudicatario indicare, entro il termine di pagamento del saldo del prezzo, come acquirente, in alternativa allo stesso aggiudicatario:

- una società di *leasing* che acquisti nominando come utilizzatore lo stesso aggiudicatario o una società di cui l'aggiudicatario abbia la totale partecipazione;
- una società costituita successivamente all'aggiudicazione di cui l'aggiudicatario stesso abbia la totale partecipazione (o nelle medesime quote indicate nella domanda di partecipazione in caso di più aggiudicatari).

L'offerta dovrà contenere tutti i dati richiesti dall'articolo 12 del DM 32/2015.

In particolare, si ricorda che, oltre ai dati forniti in automatico dal Gestore, dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) il prezzo offerto;
- c) l'importo versato a titolo di cauzione;
- d) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- e) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico a titolo di cauzione;
- f) 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;
- g) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione richiesta.

Si segnala che dovrà essere allegata alla presentazione dell'offerta (anche in copia per immagine), a pena di esclusione, la procura speciale notarile (atto pubblico o scrittura privata autenticata) che dovrà essere conferita al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi dell'articolo 12 del DM 26 febbraio 2015 n. 32:

- da tutti gli altri offerenti non presentatori, quando l'offerta è formulata da un offerente presentatore (comma 4);
- da tutti gli offerenti quando l'offerta è formulata da un presentatore terzo, non offerente (comma 5).

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione dei beni, ma desidera acquistare a titolo personale dovrà essere allegata, la dichiarazione del coniuge non offerente che acconsente all'intestazione dell'immobile al solo coniuge che ha tratto la provvista dell'acquisto da beni personali ai sensi dell'articolo 179 lettera f) del Codice civile.

Se l'offerente è minorenne, dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione.

Se l'offerente è incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante previa idonea autorizzazione giudiziale che dovrà essere allegata unitamente a copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta.

Se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza allegando una visura aggiornata del Registro delle Imprese ed eventuali altri titoli autorizzativi in copia o estratto (procura, delibera, ecc.).

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

La richiesta di agevolazione pubblica è di uso esclusivo personale e non può essere pubblicata o riprodotta.

2) CAUZIONE E BOLLO

Per partecipare alla vendita telematica è obbligatorio versare la cauzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente sopra indicato specificando nella causale del bonifico **"Fallimento nr. 1-1/2016, LOTTO UNICO, cauzione"** (aggiungere eventualmente il *nickname*).

La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente a seguito dell'esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione. La restituzione avverrà esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto di provenienza. Non saranno corrisposti interessi e dall'importo versato saranno decurtate le spese bancarie per il bonifico.

Si precisa altresì che la partecipazione implica il deposito di un'offerta; in caso di mancata presentazione di offerta la cauzione sarà restituita al disponente decurtate le spese bancarie per il bonifico.

Il bonifico della cauzione dovrà risultare accreditato, pena l'inammissibilità dell'offerta, sul conto corrente bancario sopra indicato entro e non oltre il momento di apertura dell'udienza di vendita.

L'offerente deve procedere anche al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp1.1.pdf

3) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

L'inizio delle operazioni di vendita con l'esame delle offerte e le deliberazioni ai sensi dell'art. 572 CPC avrà luogo ove sopra indicato alla data sopra fissata per l'udienza. 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 è prestata cauzione nella misura e nelle modalità sopra indicate;
- c) se è presentata oltre il termine stabilito.

Il Delegato e Referente dell'Asta Telematica verificherà le offerte d'acquisto pervenute e provvederà alle relative deliberazioni sulle offerte a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 epe, pertanto si precisa che:

- in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita la stessa sarà senz'altro accolta;
- nel caso in cui fosse espressamente consentita nell'avviso la presentazione di offerte a prezzo ribassato, il Referente dell'Asta Telematica, sentiti gli organi della procedura, potrà far luogo alla vendita quando dovesse ritenere che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.;
- se vi fossero più offerte, il Referente dell'Asta Telematica inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

In caso di più offerte di pari importo ove nessuno degli offerenti intendesse partecipare alla gara, il Delegato e Referente dell'Asta Telematica provvederà ad aggiudicare l'immobile a colui che per primo ha presentato l'offerta.

Ogni offerente, per accedere all'aula virtuale per partecipare all'udienza di vendita ed all'eventuale gara in caso di più offerenti, dovrà autenticarsi sul sito www.astetelematiche.it, accedendo con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il Delegato e Referente dell'Asta Telematica, previa verifica della correttezza della documentazione presentata ed il regolare versamento della cauzione, ammetterà alla partecipazione i soggetti legittimati che avranno accesso all'eventuale gara tra gli offerenti, consentendo la formulazione dei rilanci.

4) GARA TRA OFFERENTI

La gara tra più offerenti sarà svolta con modalità telematica "asincrona" nel periodo temporale sopra indicato.

I rilanci non potranno essere inferiori o superiori agli importi sopra indicati. In caso di offerta presentata entro gli ultimi 15 (quindici) minuti di scadenza della gara, il termine verrà posticipato di ulteriori 15 (quindici) minuti e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento ma solo per un massimo di 10 prolungamenti. Durante la fase di prolungamento, tutti gli utenti abilitati possono effettuare rilanci. In caso di gara, il metodo di validazione delle offerte si basa sul tempo di deposito delle stesse sul server ospitante il sito web www.astetelematiche.it.

Le offerte sul server vengono registrate in modo sequenziale pertanto il tempo in via esclusiva considerato nel dirimere eventuali conflitti tra i partecipanti sarà quello di registrazione dei dati costituenti l'offerta sul server di destinazione ove è allocata l'applicazione di gara.

Posto che la determinazione del tempo dell'offerta, con conseguente indicazione della tempestività e della progressione d'ordine di detta offerta in rapporto alle altre, è data automaticamente dalla registrazione della stessa sul server come sopra illustrato, si precisa che:

- il tempo visualizzato dall'utente sul proprio computer o altro dispositivo non ha alcun valore;
- il tempo risultante all'interno della consolle di gara, al momento dell'invio dell'offerta è indicativo.

Il Delegato e Referente dell'Asta Telematica si riserva in ogni momento la facoltà di sospendere e/o interrompere e/o revocare o annullare la vendita, fermo restando la restituzione delle somme versate dai partecipanti e/o aggiudicatari (al netto di eventuali oneri bancari se previsti dall'istituto di credito).

5) AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara sarà dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara, o dell'eventuale prolungamento. La pubblicazione ufficiale del risultato e della aggiudicazione è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

574 c.p.c., sarà redatto dal *delegato* alla fine della gara, una volta che il Gestore abbia comunicato i risultati ai sensi del terzo comma dell'art. 24 del DM 32/2015.

Ai sensi del quinto comma dell'art. 107 LF si darà notizia degli esiti depositando in cancelleria la relativa documentazione (in particolare il verbale di aggiudicazione e l'eventuale deposito del mandato ai sensi dell'art. 583 c.p.c.).

Ai sensi del quarto comma dell'art. 107 LF *"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."*

Ai sensi del primo comma dell'art. 108 LF *"Il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'art. 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato. "*

6) PAGAMENTI E ATTO DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, nonché delle spese pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data del verbale di aggiudicazione.

Si precisa che questo termine è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale. Il notaio incaricato potrà comunicare all'aggiudicatario il minor o maggior importo che dovrà essere versato a titolo di rimborso spese inerenti agli adempimenti da compiere (registrazione, IVA, cancellazione gravami) rispetto al 20% sopraindicato. In caso di inadempimento per mancato versamento nei termini suddetti da parte dell'aggiudicatario si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c. e pertanto la somma versata a titolo di cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di penale.

L'integrale versamento del prezzo e di tutte le spese potrà avvenire anche contestualmente alla stipula dell'atto di vendita.

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

Tutte le spese, imposte ed onorari relativi all'atto di vendita sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versati contestualmente alla stipula.

Il trasferimento sarà soggetto ad Imposta di Registro o ad I.V.A. in base al regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alla natura dell'immobile e alle condizioni fiscali soggettive del soggetto esecutato e dell'aggiudicatario.

La ripartizione, ai soli fini fiscali, fra beni soggetti ad aliquote diverse, del prezzo di aggiudicazione, avverrà proporzionalmente ai valori di stima.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Sono a carico dell'aggiudicatario i compensi spettanti al Soggetto Specializzato nell'importo sottoindicato i quali dovranno essere versati al più tardi contestualmente all'atto di trasferimento.

7) CANCELLAZIONE GRAVAMI

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà, con decreto ai sensi del secondo comma dell'art. 108 LF, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" indicati nella perizia e nell'avviso.

I relativi annotamenti di cancellazione o restrizione saranno eseguiti dal Soggetto Specializzato e le spese (imposte ed onorari) per effettuare tali cancellazioni sono a totale carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate al più tardi contestualmente all'atto di vendita.

8) COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO E FINANZIAMENTI BANCARI

Sono a carico dell'aggiudicatario:

- gli onorari per l'attività di svolgimento della vendita competitiva telematica;
- i costi per la cancellazione dei gravami determinati come da perizia (salva più esatta quantificazione da effettuarsi non appena effettuata l'aggiudicazione in quanto le restrizioni ipotecarie vengono calcolate sulla base del prezzo di aggiudicazione);
- tutti i costi (imposte, tasse, diritti, onorari notarili, ecc.) relativi all'atto notarile di trasferimento.

Tali costi dovranno in ogni caso essere pagati al più tardi contestualmente all'atto di vendita. Al fine di agevolare da parte degli aggiudicatari l'ottenimento di finanziamenti bancari con garanzia ipotecaria sui beni oggetto del presente avviso, si potrà applicare una disciplina analoga a quella di cui al secondo comma dell'art. 585 c.p.c. chiarendosi che la trascrizione della vendita sarà eseguita a cura del notaio incaricato subito immediatamente prima della iscrizione dell'ipoteca a garanzia del suddetto finanziamento, fermo restando l'impegno della procedura a cancellare i gravami con le modalità sopra descritte.

9) INFORMAZIONI E VISITE

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale della relazione di stima, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura concorsuale consultabili presso i siti in cui è stato pubblicato l'avviso.

Gli organi della procedura potranno fornire informazioni anche relative alle generalità del debitore a chiunque vi abbia interesse.

Si precisa che è possibile prenotare visite all'immobile tramite l'apposita funzione *"prenota visita"* disponibile nella pagina web del PVP.

Le visite sono garantite entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta.

Per le richieste pervenute ~~pubblicazione ufficiale~~ ~~adeguate~~ ~~esclusivo personale~~ ~~è vietata ogni~~ la visita.

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione al portale www.astetelematiche.it, durante le fasi di generazione dell'offerta e di partecipazione alla gara è possibile contattare Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., al numero 0586/20141 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

