TRIBUNALE DI RIMINI

6° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI
CON MODALITA' ANALOGICA

FALLIMENTO n. 73/2013
LOTTO 74

La sottoscritta avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

rende noto

1 - che nella suddetta procedura concorsuale si procede alla liquidazione dei beni immobili mediante procedure competitive ai sensi del primo comma dell'art. 107 della Legge Fallimentare ed incarico alla sottoscritta (nel seguito "*delegato*") ai sensi del quarto comma dell'articolo 104-ter della Legge Fallimentare;
2 - che i diritti ed i beni immobili oggetto di vendita, con i relativi gravami e situazioni urbanistiche ed edilizie, sono descritti nelle relazioni redatte da esperti agli atti della procedura e pubblicati unitamente al presente avviso;
3 - che Curatore della Procedura è il prof. Giuseppe Savioli;
4 - che la presente vendita non sarà tenuta con modalità telematiche ma bensì soltanto analogiche come da istruzioni del Curatore;
5 - che la pubblicità ai sensi del primo comma dell'articolo 490 c.p.c. sarà effettuata sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno trenta giorni prima della data fissata per l'inizio della procedura competitiva, inoltre sarà data pubblicità mediante inserzione sul sito www.astegiudiziarie.it;

e pertanto

dà pubblico avviso di vendita con modalità analogica

dei seguenti diritti immobiliari

DESCRIZIONE

LOTTO 74 (settantaquattro)

La piena proprietà di porzione del complesso immobiliare condominiale sito in Comune di **Pesaro (PU)**, frazione Villa Vittoria, Via Hermada, costituita da:
= un posto auto scoperto al piano terra della superficie catastale di metri quadrati 13 (tredici), distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 19 (diciannove), particella 1780 (millesettecentottanta), subalterno 4 (quattro), Via Hermada, p. T, z.c. 1, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq. 13, Rendita Catastale Euro 28,87, confinante con parti comuni, subb.3-5, salvo altri.

- Possesso

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile e quindi sarà consegnato all'aggiudicatario una volta stipulato l'atto di vendita e perfezionata la procedura di liberazione, precisandosi che al momento della consegna il custode indicherà se vi sono beni mobili da smaltire o distruggere ed in tal caso tale onere rimarrà a cura e spese dell'aggiudicatario ribadendosi che non viene prestata alcuna garanzia per vizi in ordine alle pertinenze ed alle attrezzature né in ordine allo stato dei luoghi. Inoltre si precisa che i tempi di consegna dipendono dalla procedura giudiziale di liberazione secondo il calendario dell'ufficiale giudiziario incaricato ed in considerazione delle difficoltà che potrebbero insorgere caso per caso.

Disposizioni comuni ai Lotti nn. 74, 75 e 76

facenti parte del medesimo complesso immobiliare in Pesaro Via Hermada

- Urbanistica

In merito alla regolarità urbanistica si richiama quanto esposto dall'esperto nella perizia depositata agli atti nel fascicolo processuale dalla quale risultano, tra l'altro, le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia rilasciata in data 27 agosto 1981 (P.E. n. 477);
- concessione edilizia in Variante rilasciata in data 18 ottobre 1982 (P.E. n. 372);
- agibilità rilasciata in data 18 gennaio 1984 prot. agibilità n. 5;
- concessione edilizia in Variante rilasciata in data 1° febbraio 1984 (P.E. n. 16).

Dalla suddetta perizia di stima risulta che quanto in oggetto è regolare sotto il profilo delle norme urbanistiche ed edilizie e che non sussistono situazioni di abuso edilizio (non rientranti nelle tolleranze).

* § * § * §

- Parti comuni condominiali

In ciascun lotto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale.

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

Si rinvia alle relazioni peritali per le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

- Urbanistica

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 segnale 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.

- Rendimento Energetico

Si segnala che gli immobili in oggetto non rientrano nella categoria di edifici cui si applica la normativa in materia di certificazione energetica in quanto il loro funzionamento standard non prevede l'impiego di impianti energetici essendo destinati a ripostiglio o posto auto.

- Impianti

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 del Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

- Modalità/Garanzie

Gli immobili suddetti e come meglio descritti nella perizia di stima, si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a titolo di vendita forzata ai sensi degli articoli 2919 e seguenti del codice civile chiarendosi in particolare che ai sensi dell'articolo 2922 cc nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa e la vendita stessa non può essere impugnata per causa di lesione.

Inoltre si precisa che quanto dichiarato dall'esperto nella perizia di stima suddetta non è oggetto di garanzia contrattuale, in particolare in merito alla regolarità urbanistica (agli oneri per eventuali sanatorie), allo stato di fatto, ai gravami non cancellabili ed alle spese condominiali.

Gli immobili saranno trasferiti 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.

Le vendite saranno soggette ad IVA.

Gli atti di trasferimento saranno stipulati dal dottor Pietro Bernardi Fabbrani notaio in Rimini con onorari pari a complessivi Euro 900,00 (novecento) oltre ad accessori di legge per aggiudicazione di ciascuno Lotto.

AVVISA

che procederà alla vendita competitiva con modalità analogica dei beni immobili sopradescritti 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** mediante assegno circolare (emesso esclusivamente da una banca italiana o dalle poste) non trasferibile, intestato a: "BERNARDI FABBRANI GAETANA FALL. 73/2013 LOTTO 74".

LOTTO 74 (settantaquattro)

PREZZO BASE Euro 1.950,00 (millenovecentocinquanta),

OFFERTA MINIMA CONSENTITA Euro 1.462,50 (millequattrocentosessantadue e cinquanta)

RILANCIO MINIMO Euro 1.000,00 (mille)

* * * * *

Si precisa che:

- non è consentito il pagamento rateale;
- non sono consentite offerte multiple.

FISSA

per il giorno 20 LUGLIO 2021 alle ore 14:00 e seguenti

presso i locali in Rimini Via Gambalunga n. 28, Scala A, primo piano l'**udienza** per la verifica delle offerte d'acquisto presentate e per la eventuale gara tra gli offerenti.

DETERMINA

le modalità di vendita come indicato nel presente avviso, nelle seguenti "NORME GENERALI".

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 maggio 2021

il Delegato
avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

NORME GENERALI

1) OFFERTE IRREVOCABILI D'ACQUISTO

Ognuno, tranne il debitore e gli altri soggetti esclusi per legge, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile in vendita.

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

Si precisa che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta deve essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) 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.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

Si avvisa che **l'offerta non è efficace** se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, con riferimento alle offerte analogiche a mezzo di assegno circolare emesso e garantito da Istituto Bancario Italiano non trasferibile (oppure assegno postale) intestato alla procedura esecutiva e al delegato che deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

Le offerte devono essere presentate entro le ore 13,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita.

Le offerte analogiche dovranno essere presentate nel luogo indicato nell'avviso, mediante busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente (professionista delegato o suo incaricato *ad hoc*):

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito della busta,
- la data e l'ora di ricevimento della busta,
- il nome del Giudice dell'Esecuzione,
- il nome del professionista delegato,
- la data fissata per l'esame delle offerte.

All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti i seguenti documenti.

1) La dichiarazione debitamente sottoscritta, in regola con il bollo, contenente offerta irrevocabile di acquisto con l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa.

Dovranno essere indicate le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e nell'ipotesi di persona coniugata il regime patrimoniale prescelto. Nel caso di offerente in regime di comunione legale dei beni dovrà essere allegata copia di valido documento di identità e codice fiscale del coniuge non offerente precisandosi che per escludersi il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessaria altresì la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.

In caso di offerta presentata per conto e nome di persone giuridiche o enti (società, associazioni, ecc…) dovrà essere allegata la documentazione comprovante i poteri di colui che sottoscrive l'offerta e che interverrà all'asta (certificato o visura camerale aggiornati a non oltre trenta giorni, eventuale estratto del verbale di CdA o di assemblea).

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione delle eventuali diverse quote e diritti di intestazione del bene e l'indicazione di quello tra i diversi offerenti che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Rimini. In mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria.

2) L'importo della cauzione mediante assegno circolare (emesso esclusivamente da una banca italiana o dalle poste) non trasferibile, intestato al professionista delegato con specificazione della procedura e Lotto, di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione.

Tali assegni saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari immediatamente dopo l'eventuale svolgimento dell'asta.

E' 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 alla aggiudicazione di cui l'aggiudicatario stesso abbia la totale partecipazione (o nelle medesime quote indicate nella domanda di partecipazione in caso di più aggiudicatari).

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'ar-

ticolo 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…).
La richiesta di agevolazioni fiscali potrà essere effettuata anche successivamente alla aggiudicazione.

2) CAUZIONE E BOLLO
Per partecipare alla vendita è obbligatorio versare la cauzione con le modalità sopra indicate.
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 con la riconsegna dell'assegno.
L'offerente deve procedere anche al pagamento del bollo da apporre sulla domanda, in difetto si procederà alla dovuta segnalazione all'Agenzia delle Entrate per il recupero dell'imposta evasa.

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'ora deve intendersi indicativa in quanto le varie udienze fissate per quel medesimo giorno alla medesima ora si terranno l'una dopo l'altra con ordine casuale.
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 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 cpc, 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 Delegato, 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 Delegato 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 provvederà ad aggiudicare l'immobile a colui che per primo ha presentato l'offerta.
Il Delegato 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 immediatamente dopo le deliberazioni sulle offerte.
I rilanci non potranno essere inferiori o superiori agli importi sopra indicati.
Il Delegato si riserva in ogni momento la facoltà si 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 periodo di prolungamento d'asta.
Il **verbale di aggiudicazione** con i provvedimenti di cui all'articolo 574 c.p.c., sarà redatto dal *delegato* alla fine della gara.
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 Delegato 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 Delegato nell'importo sotto indicato 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 Delegato 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 la attività di svolgimento della vendita competitiva (comprensivi di quanto spettante al delegato) da versare alla "D.A.V. Soggetto Specializzato Srl" sulla base della seguente tabella a scaglioni rispetto al prezzo di aggiudicazione:

- fino ad Euro 150.000,00	1,50% (con un minimo di Euro 1.000,00)
- da Euro 150.000,00 ad Euro 300.000,00	1,00%
- da Euro 300.000,00 ad Euro 700.000,00	0,75%
- oltre ad Euro 700.000,00	0,50%

il tutto oltre ad IVA;

- 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 negli ultimi 15 (quindici) giorni dalla data fissata per l'asta non è garantita la visita.