TRIBUNALE DI RIMINI

12° AVVISO DI VENDITA LOTTO 14
2° AVVISO DI VENDITA LOTTO 96
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

FALLIMENTO n. 73/2013
LOTTI 14 e 96

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 sarà tenuta con modalità telematiche ai sensi dell'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e del relativo Regolamento adottato con D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;
5 - che "Gestore della Vendita Telematica" (GVT) sarà la società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A." con sede a Livorno Codice Fiscale 01301540496 regolarmente iscritta nell'elenco Ministeriale (www.astetelematiche.it);
6 - che "Referente della Vendita Telematica" sarà il sottoscritto *delegato*;
7 - 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 sul sito www.immobiliare.it;

e pertanto

dà pubblico avviso di vendita con modalità telematica sincrona mista
dei seguenti diritti immobiliari

DESCRIZIONE

LOTTO 14 (QUATTORDICI)

Piena proprietà di appezzamenti di terreno siti in Comune di **Pesaro (PU)**, frazione Colombarone, Via Statale 16 Adriatica, della complessiva superficie catastale di metri quadrati 16.346 (sedicimilatrecentoquarantasei), senza sovrastanti fabbricati, distinti al Catasto Terreni di detto Comune, sezione Fiorenzuola di Focara, al foglio 4 (quattro):
- particella 324 (trecentoventiquattro), Ha 00.02.63, Reddito Dominicale Euro 1,63 Reddito Agrario Euro 1,02,
- particella 325 (trecentoventicinque), Ha 00.04.39, Reddito Dominicale Euro 2,72 Reddito Agrario Euro 1,70,
- particella 338 (trecentotrentotto), Ha 00.11.35, Reddito Dominicale Euro 7,03

Reddito Agrario Euro 4,10,
- particella 357 (trecentocinquantasette), Ha 00.00.71, Reddito Dominicale Euro 0,44 Reddito Agrario Euro 0,28,
- particella 469 (quattrocentosessantanove), Ha 00.87.50, Reddito Dominicale Euro 54,23 Reddito Agrario Euro 33,89,
- particella 432 (quattrocentotrentadue), Ha 00.13.67, Reddito Dominicale Euro 8,47 Reddito Agrario Euro 5,29,
- particella 467 (quattrocentosessantasette), Ha 00.34.81, Reddito Dominicale Euro 21,57 Reddito Agrario Euro 13,48,
- particella 328 (trecentoventotto), Ha 00.08.40, Reddito Dominicale Euro 5,21 Reddito Agrario Euro 3,25.

Si richiamano:
- la Servitù di passaggio a favore dei mappali 347 grava il mappale 346 da cui è derivato il mappale 359 costituita per atto notaio Alessandro Ceccarelli in data 27/01/1995 ai nn. 42376 trascritto a Pesaro in data 15/03/1995 art.1800;
- la Servitù di passaggio a favore dei mappali 359-361-324-325-339-338-357, grava il mappale 346 costituita per atto notaio Alessandro Ceccarelli in data 7/07/1995 ai nn. 43819 trascritto a Pesaro in data 04/08/1995 art. 4696;
- il sequestro penale preventivo trascritto in data 21 dicembre 2015 art.8091, annotato di inefficacia totale in data 31 ottobre 2016 art.2279;

(è intervenuta la revoca di atti di vendita aventi ad oggetto parte delle part.lle 359 e 323)

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pesaro PG n. 77005 del 31 ottobre 2014 nonché dalla perizia di stima emerge quanto segue **(rimanendo a carico dell'interessato verificare eventuali modifiche successive intercorse)**:

"Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera C.P. 135 del 15/12/2003 il mappale 357/parte ricade all'interno della Zona Omogenea (B) - Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone (A) del sub sistema R3 (città in aggiunta), dove gli interventi ammessi sono ristrutturazione.

La restante porzione del mapp 357 e tutti i rimanenti mappali costituenti il presente lotto ricadono all'interno di un'area soggetta a Piano Attuativo (P.A.) in località Colombarone, contraddistinto dal vigente Prg con il n. PA 0.057 e disciplinato dall'art. 2.2.1.13 delle Nta del Prg. Il mappale 432/parte è interessato da una fascia di rispetto stradale; i mappali 359/parte, 432/parte ricadono in un'area paesaggistico ambientale. I mappali ricadono all'interno della Zona Contigua ai sensi dell'art. 132 delle Nta del Piano del Parco Naturale del Monte San Bartolo.

I mappali ricadono all'interno di una zona di protezione speciale (ZPS); i mappali ricadono in un'area con vulnerabilità idrogeologica media.

Potenzialità edificatoria:

La capacità edificatoria dell'area oggetto di stima è disciplinata dal Piano Attuativo in località Colombarone, denominato dal vigente PRG - PA 0.057, sopra riferito.

L'intero comparto ha una superficie territoriale di mq 77.303. Per determinare l'incidenza percentuale della proprietà ...(omissis)...all'interno del comparto occorre considerare che, come indicato in altra parte della relazione, la consistenza catastale in visura delle particelle 323 e 359 è al lordo della superficie complessiva di mq 1883,66, venduta senza frazionamento con atti di compravendita più sopra indicati.

Relativamente alla superficie oggetto di stima rientrano nel Piano Attuativo PA 0.057 le particelle 323, 324, 325, 338, 359 e parte, circa 16 mq, della particella 357, per una superficie totale, al netto delle quote vendute, pari a mq 16.292,34.
La residua porzione di circa 55 mq della particella 357 ricade invece in zona B e sarà distintamente stimata.
La percentuale di pertinenza della ...(omissis)...è pari al 21,08 per cento.
Il Piano Attuativo 0.057 prevede una superficie residenziale (Zona C sub R3) di mq 6065 e una superficie per edilizia produttiva (Zona D sub P4) di mq 12.303.
Applicando alle previsioni urbanistiche la percentuale sopra calcolata risulta: edilizia residenziale mq 1278,26, edilizia produttiva mq 2.592,97.
La scheda del PA 0.057 ammette la conversione del 30 per cento della superficie per attività produttive in superficie residenziale. In tale ipotesi si ha: edilizia residenziale mq 2056,17 (=mq 1278,26 + € mq 3691x0,2108), edilizia produttiva mq 1.815,06.
Considerando un incremento di superficie per muri interni del 10 per cento e un incremento per accessori del 15%, computato per una superficie commerciale al 50%, si ricavano le seguenti potenzialità:
edilizia residenziale mq 1511,54;
edilizia produttiva mq 3066,19.
Nell'ipotesi che prevede l'utilizzazione del 30 per cento della superficie produttiva a fini residenziali, si ha:
edilizia residenziale mq 2431,42;
edilizia produttiva mq 2146,31."

Possesso

L'immobile è nella disponibilità del custode e sarà consegnato all'aggiudicatario contestualmente all'atto di vendita, 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.

LOTTO 96 (NOVANTASEI)

La piena proprietà di appezzamenti di terreno con destinazione edificatoria siti in Comune di Pesaro (PU), frazione Colombarone, della complessiva superficie catastale di metri quadrati 3.104,00 (tremilacentoquattro), senza sovrastanti fabbricati, costituenti due corpi, distinti (non correttamente in ditta le particelle nn.320-321-322) al Catasto Terreni di detto Comune, sezione Fiorenzuola di Focara, al foglio 4 (quattro):
CORPO 1 (Via Statale 16 Adriatica):
- particella 320 (trecentoventi), Ha 00.03.55, Reddito Dominicale Euro 0,65 Reddito Agrario Euro 0,41,
- particella 321 (trecentoventuno), Ha 00.05.51, Reddito Dominicale Euro 2,42 Reddito Agrario Euro 1,51,
- particella 322 (trecentoventidue), Ha 00.03.13, Reddito Dominicale Euro 1,94 Reddito Agrario Euro 1,21,
- particella 466 (quattrocentosessantasei), Ha 00.06.49, Reddito Dominicale Euro 4,02 Reddito Agrario Euro 2,51;

CORPO 2 (Strada della Romagna)
- particella 468 (quattrocentosessantotto), Ha 00.12.36, Reddito Dominicale Euro 7,66 Reddito Agrario Euro 4,79.

Si richiamano:
- la Servitù di passaggio a favore dei mappali 347 grava il mappale 346 da cui è derivato il mappale 359, da cui è derivato il mappale 468 (quattrocentosessantotto), costituita per atto notaio Alessandro Ceccarelli in data 27/01/1995 ai nn. 42376 trascritto a Pesaro in data 15/03/1995 art.1800;
- la Servitù di passaggio a favore dei mappali 359-361-324-325-339-338-357, grava il mappale 346 da cui è derivato il mappale 359, da cui è derivato il mappale 468 (quattrocentosessantotto), costituita per atto notaio Alessandro Ceccarelli in data 7/07/1995 ai nn. 43819 trascritto a Pesaro in data 04/08/1995 art. 4696;
- il sequestro penale preventivo trascritto a Pesaro in data 21 dicembre 2015 art.8088, annotato di dissequestro in data 4 aprile 2022 art.774;
(è intervenuta la revoca di atti di vendita aventi ad oggetto parte delle part.lle 359 e 323)
Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pesaro con data 21 settembre 2020 nonché dalla perizia di stima emerge quanto segue **(rimanendo a carico dell'interessato verificare eventuali modifiche successive intercorse)**:
"***Destinazione urbanistica:***
Nel PRG vigente: in forza di delibera C.P. 135 del 15/12/2003 tutti i rimanenti mappali costituenti il presente lotto ricadono all'interno di un'area soggetta a Piano Attuativo (P.A.) in località Colombarone, contraddistinto dal vigente Prg con il n. PA 0.057 e disciplinato dall'art. 2.2.1.13 delle Nta del Prg. I mappali 320, 321, 322/parte, sono interessati da una fascia di rispetto stradale, ai sensi del regolamento di attuazione del Nuovo Codice della strada.
I mappali ricadono all'interno della Zona Contigua, ai sensi dell'art. 132 delle NTA del Piano del Parco Naturale Monte San Bartolo, approvato in via definitiva con delibera di Consiglio Regionale n. 152 del 02.02.2010, di cui al Decreto Dirigenziale n. 86 del 30.11.2011, pubblicato nel B.U.R. – Marche n. 104 del 12.12.2011. I mappali 320, 321/parte, 468, ricadono all'interno di un'area paesaggistico ambientale, ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera a), di cui al D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004, con DM 31.07.85.
I mappali ricadono all'interno di una Zona di protezione speciale (ZPS), ai sensi del DGR n. 1701 del 01.08.2000.
I mappali ricadono in un'area con vulnerabilità idrogeologica media; il mappale 320/parte ricade in un ambito di tutela della strada consolare Flaminia, di cui al Titolo 3.1 delle NTA del PRG.
Il comprensorio disciplinato dal Piano Attuativo in località Colombarone, denominato dal vigente PRG - PA 0.057 una superficie territoriale di mq 77.303;
L'insieme delle particelle oggetto della presente relazione è pari al 4,01 per cento della superficie territoriale totale.
Il Piano Attuativo 0.057 prevede una superficie residenziale (Zona C sub R3) di mq 6065 e una superficie per edilizia produttiva (Zona D sub P4) di mq 12.304.
Per ogni migliore dettaglio si veda il Cdu allegato al numero 4; poiché il Cdu qui allegato è scaduto in data 20 settembre 2021, le presenti indicazioni e quanto ulteriormente indicato dal Cdu dovrà essere verificato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro".
Possesso
L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile e quindi le operazioni di liberazione saranno iniziate dalla Curatela, a propria cura e spese, a seguito della stipula dell'atto di compravendita e sarà quindi consegnato all'aggiudicatario secon-

do le modalità stabilite nell'ordinanza di liberazione. Si precisa 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.

DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI

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.

Tutte le spese anche tecniche per la regolarizzazione amministrativo/urbanistica e catastale sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi del quinto comma dell'art. 46 del TU DPR 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

§ * § * §

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.

La vendita sarà soggetta ad IVA.

L'atto di trasferimento sarà stipulato dal dottor Pietro Bernardi Fabbrani notaio in Rimini con onorari pari ad Euro 1.800,00 (milleottocento) oltre accessori di legge quanto al Lotto 14 (quattordici); e pari ad Euro 1.500,00 (millecinquecento) oltre accessori di legge quanto al Lotto 96 (novantasei).

AVVISA

che procederà alla vendita competitiva con modalità telematica sincrona mista 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:**

per le offerte analogiche (cartacee) mediante assegno circolare (emesso esclusivamente da una banca italiana o dalle poste) non trasferibile, intestato a: "BERNAR-

DI FABBRANI GAETANA FALL. 73/2013 LOTTO _____";
per le offerte telematiche mediante bonifico sul seguente conto corrente intestato alla procedura "Fallimento 73/2013" **IBAN IT05C0579224201CC0970007295** con CAUSALE: **"Fall. 73/2013 lotto n. ____, 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 14 (quattordici)
PREZZO BASE Euro 63.300,00 (sessantatremilatrecento)
OFFERTA MINIMA CONSENTITA Euro 47.475,00 (quarantasettemilaquattrocentosettantacinque)
RILANCIO MINIMO Euro 2.000,00 (duemila)

LOTTO 96 (novantasei)
PREZZO BASE Euro 11.600,00 (undicimilaseicento)
OFFERTA MINIMA CONSENTITA Euro 8.700,00 (ottomilasettecento)
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 13 DICEMBRE 2022 alle ore 15:00 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 (SINCRONA MISTA).

DETERMINA
le modalità di vendita come indicato nel presente avviso, nelle seguenti "NORME GENERALI" nonché nelle istruzioni presenti sul sito www.astetelematiche.it.
L'asta sarà eseguita con modalità telematica sincrona mista che si svolgerà sul portale www.astetelematiche.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 29 settembre 2022

il Delegato
avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

NORME GENERALI

1) OFFERTE IRREVOCABILI D'ACQUISTO

Gli interessati sono invitati a partecipare alla gara di vendita con modalità telematica sincrona mista 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.

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 telematica 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 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.

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 e, con riferimento alle offerte telematiche, tramite bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato, entro le ore di apertura dell'apertura delle buste, sul suddetto conto corrente intestato alla procedura.

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

- OFFERTE ANALOGICHE

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.

- OFFERTE TELEMATICHE

Nel caso di offerta telematica, la stessa dovrà essere conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. che di seguito si riportano e depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia - sezione "FAQ - manuali utente".

Le **offerte di acquisto** dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 13,00 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, ovverosia 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).

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).

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;

h) il prezzo offerto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

2) CAUZIONE E BOLLO
Per partecipare alla vendita telematica 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 o 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_presentazione_Offerta_telematica_PVP.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'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 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 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 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 "sincrona" immediatamente dopo le deliberazioni sulle offerte.
I rilanci non potranno essere inferiori o superiori agli importi sopra indicati.
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 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, 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, indipendentemente dal termine indicato nell'offerta.**
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 telematica (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.
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 la D.A.V. o Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., al numero 848 582031 o 0586 095310 dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.