

Ministero delle Imprese e del Made in Italy
Direzione Generale per la Vigilanza sugli Enti, il sistema Cooperativo e le Gestioni Commissariali
Divisione IV
MRJOB Soc Coop in l.c.a - DM.37/2020 del 30/01/2020
Commissario Liquidatore: Dott. Salvatore Antonio Nappi

AVVISO E DISCIPLINARE DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Commissario Liquidatore Salvatore Antonio Nappi, nominato Commissario Liquidatore nella procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della MRJOB Soc Coop zione n.37/2020 del 30/01/2020

PREMESSO

che con Decreto Ministeriale n.37/2020 del 30/01/2020 il MISE (Ministero dello Sviluppo Economico) ha disposto la Liquidazione Coatta Amministrativa della MRJOB Soc. Coop., nominando Commissario Liquidatore lo scrivente;

che con **Decreto AOO_ STV Registro Ufficiale U.0151912 del 26/06/2026**, L'Autorità di Vigilanza (Ministero delle Imprese e del Made in Italy (già MISE) ha autorizzato il Commissario Liquidatore ad esperire la procedura competitiva ex. art. 107 L.F. per la vendita senza incanto dei beni immobili sotto descritti, distinti in singoli lotti, mediante procedura telematica nella forma asincrona (D.M. 32/2015 art. 25)

AVVISA

che dal giorno 13.01.2027 alle ore 9.00 al giorno 28.01.2027 alle ore 20.00 si darà luogo alla vendita telematica dei singoli lotti sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA

quale prezzo base di vendita di ciascun lotto, il valore di perizia calcolato per ciascun lotto comprensivo delle decurtazioni per gli oneri di ripristino ed adeguamento catastale, ove applicabili, come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI POSTI IN VENDITA

Diritti di piena proprietà sugli immobili meglio indicati nella tabella seguente, distinti in singoli lotti, liberi, tutti facenti parte del fabbricato ubicato in MODENA (MO) alla via Pierpaolo Pasolini n.15 e n. 23, ricompreso nel comparto PIP, n.8, via Emilia Ovest Barchetta lotto:

N. Lotto	Descrizione	Dati Catastali	Superficie MQ	Prezzo base d'asta	Rilancio minimo
1	Ufficio Piano 2 civico n.15	Fg 59, p.lla 887, sub. 120, cat. A/10, cl. 3, vani 9, Rend. Cat. € 3090,99, p. 2, int 6;	220	291.540,00 €	€.10.000,00
2	Ufficio Piano 2 civico n. 15	Fg 59, p.lla 887, sub. 121, cat. A/10, cl. 3, vani 12,5, Rend. Cat. € 4067,10, p. 2;	279	370.603,00 €	€.10.000,00
3	Ufficio Piano 2 civico n.23	Fg 59, p.lla 887, sub. 125, cat. A/10, cl. 3, vani 5,5, Rend. Cat. € 1789,52, p. 2;	129	174.553,00 €	€.10.000,00
4	Posto auto	Fg 59, p.lla 887, sub. 74, cat. C/6, cl. 6, 16 mq, Rend. Cat. € 40,49, S1;	16	11.636,00 €	600,00 €
5	Posto auto	Fg 59, p.lla 887, sub. 75, cat. C/6, cl. 6, 16 mq, Rend. Cat. € 40,49, S1;	16	11.636,00 €	600,00 €
6	Posto auto	Fg 59, p.lla 887, sub. 38, cat. C/6, cl. 6, 17 mq, Rend. Cat. € 43,02, S1;	17	12.363,25 €	600,00 €

7	Posto auto	Fg 59, p.lla 887, sub. 39, cat. C/6, cl. 6, 17 mq, Rend. Cat. € 43,02, S1;	17	12.363,25 €	600,00 €
8	Posto auto	Fg 59, p.lla 887, sub. 40, cat. C/6, cl. 6, 17 mq, Rend. Cat. € 43,02, S1;	17	12.363,25 €	600,00 €
9	Posto auto	Fg 59, p.lla 887, sub. 41, cat. C/6, cl. 6, 14 mq, Rend. Cat. € 35,43, S1;	14	10.181,50 €	600,00 €
10	Posto auto	Fg 59, p.lla 887, sub. 42, cat. C/6, cl. 6, 15 mq, Rend. Cat. € 37,96, S1;	15	10.908,75 €	600,00 €
11	Posto auto	Fg 59, p.lla 887, sub. 43, cat. C/6, cl. 6, 15 mq, Rend. Cat. € 37,96, S1;	15	10.408,75 €	600,00 €
12	Posto auto	Fg 59, p.lla 887, sub. 44, cat. C/6, cl. 6, 15 mq, Rend. Cat. € 37,96, S1;	15	10.908,75 €	600,00 €
13	Posto auto	Fg 59, p.lla 887, sub. 45, cat. C/6, cl. 6, 14 mq, Rend. Cat. € 35,43, S1;	14	10.181,50 €	600,00 €
14	Posto auto	Fg 59, p.lla 887, sub. 11, cat. C/6, cl. 6, 17 mq, Rend. Cat. € 43,02, S1;	17	12.363,25 €	600,00 €
15	Posto auto	Fg 59, p.lla 887, sub. 12, cat. C/6, cl. 6, 16 mq, Rend. Cat. € 40,49, S1;	16	11.636,00 €	600,00 €
16	Posto auto	Fg 59, p.lla 887, sub. 32, cat. C/6, cl. 6, 13 mq, Rend. Cat. € 32,90, S1;	13	9.454,25 €	600,00 €
17	Posto auto	Fg 59, p.lla 887, sub. 33, cat. C/6, cl. 6, 13 mq, Rend. Cat. € 32,90, S1;	13	9.454,25 €	600,00 €
18	Posto auto	Fg 59, p.lla 887, sub. 34, cat. C/6, cl. 6, 13 mq, Rend. Cat. € 32,90, S1;	13	9.454,25 €	600,00 €
19	Posto auto	Fg 59, p.lla 887, sub. 35, cat. C/6, cl. 6, 16 mq, Rend. Cat. € 40,49, S1;	16	11.636,00 €	600,00 €
20	Posto auto	Fg 59, p.lla 887, sub. 36, cat. C/6, cl. 6, 16 mq, Rend. Cat. € 40,49, S1;	16	11.636,00 €	600,00 €
21	Posto auto	Fg 59, p.lla 887, sub. 37, cat. C/6, cl. 6, 16 mq, Rend. Cat. € 40,49, S1.	16	11.636,00 €	600,00 €

A. Stato dei beni (situazione urbanistica e catastale) documentazione e visite

Quanto alla conformità catastale, si rappresenta che:

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire rilasciato dal Dirigente Responsabile del Settore Trasformazione Urbana e Qualità Edilizia -Sportello Unico per l'Edilizia - del Comune di Modena in data 20 ottobre 2003, prot. n. 1475/2003, prot. gen. GC 9645/2003 e della Denuncia di inizio attività per variante finale presentata in data 1° giugno 2005, prot. n.1531/2005 e che il Dirigente Responsabile del Settore Trasformazione Urbana e Qualità Edilizia - Sportello Unico per l'Edilizia - del Comune di Modena ha rilasciato il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità in data 3 ottobre 2005, prot. n.2213/2005, prot. gen. GC 13037/2005.

I due uffici identificati con i sub.120 e 125, inoltre, sono stati oggetto di interventi di adeguamento funzionale in virtù di Denuncia d'inizio attività n. 466/2007 del 14/02/2007 e sua variante n. 2802/2008 dell'11/11/2008 rilasciate dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Modena.

Quanto alla conformità urbanistica, si rappresenta che:

Le planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima, dal confronto con gli elaborati grafici, risultano urbanisticamente conformi ai succitati titoli edilizi rilasciati dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Modena.

Dalla verifica della conformità di tali planimetrie con lo stato attuale dei luoghi è emerso nel corso del sopralluogo che:

- per l'ufficio posto al secondo piano del civico 15, identificato in catasto Fg 59, p.lla 887, sub. 120, lo stato dei luoghi è difforme da quello rappresentato nella pianta catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di un tramezzo che divide in due ambienti un vano ufficio, l'eliminazione di un elemento divisorio e la realizzazione di una spalletta di 0,80 cm in cartongesso per la creazione di un ambiente ristoro con cucina al posto di due vani adibiti ad ufficio;

- per l'ufficio posto al secondo piano del civico 15, identificato in catasto Fg 59, p.lla 887, sub. 121, lo stato dei luoghi è difforme da quello rappresentato nella per l'ufficio posto al secondo piano del civico 15, identificato in catasto Fg 59, p.lla 887, sub. 121, lo stato dei luoghi è difforme da quello rappresentato nella planimetria

- per l'ufficio posto al secondo piano del civico 23, identificato in catasto Fg 59, p.lla 887, sub. 125, lo stato dei luoghi è difforme da quello rappresentato nella pianta catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di un tramezzo che divide il disimpegno, così come rappresentato in figura;

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità dei lotti: LIBERI

B. Visione e verifica

Dopo la pubblicazione dell'Avviso, i soggetti interessati a presentare offerta finalizzata all'acquisto dei lotti in vendita, se interessati a visionare i beni, dovranno presentare apposita richiesta di ammissione alla visione e verifica, esclusivamente tramite il Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita", indicando il lotto di interesse e i dati identificativi del richiedente, **entro il termine indicato nell'avviso di vendita e comunque almeno dieci giorni prima del termine di scadenza fissato per la ricezione delle offerte**, data in cui le attività di verifica termineranno perentoriamente.

Il Commissario liquidatore, direttamente o tramite incaricati, comunicherà data e ora della visita. Le visite dovranno concludersi prima della scadenza per la presentazione delle offerte.

La Procedura liquidatoria, il Commissario, i consulenti e collaboratori della L.c.a non assumono alcuna responsabilità (contrattuale, extra contrattuale, precontrattuale o di altro genere) nei confronti di qualsiasi soggetto - a qualsivoglia titolo interessato - in ordine all'esattezza, all'adequatezza, all'affidabilità ed alla completezza delle informazioni messe a disposizione nel corso delle operazioni di verifica o di qualsiasi comunicazione scritta o verbale (anche se resa in risposta a una domanda o meno) effettuata in relazione ad essa. Le informazioni ottenute mediante la consultazione della documentazione non implicano, a nessun titolo ed a nessun fine, garanzie o assicurazioni in capo ai soggetti interessati o in capo a soggetti terzi.

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il singolo lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di presentazione offerta.

Il “Manuale utente per la presentazione dell’Offerta Telematica” indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell’offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it. Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, all’indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell’offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all’indirizzo help@fallco.it.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l’esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Commissario al termine dell’apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L’offerta potrà contenere anche l’eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall’offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Commissario Liquidatore non oltre i tre giorni successivi all’aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell’offerta sono stabilite a pena d’invalidità della stessa e di esclusione dell’offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - Termine e modalità di deposito dell’offerta e della cauzione

L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale infruttifero** tramite:

- bonifico bancario sul conto corrente intestato alla MRJOB Soc Coop in l.c.a tratto su Banca BPER (Banca Popolare dell’Emilia Romagna), Codice IBAN:IT05V0538774790000003193157

Tale importo sarà computato in conto prezzo in caso di aggiudicazione o trattenuto in caso di decadenza dell’aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

L’offerente dovrà altresì versare anticipatamente, a titolo di spese e diritti di gara e oneri di trasferimento, una somma pari almeno al **cinque per cento (5%) del prezzo offerto, a titolo di** a titolo di spese e diritti di gara e oneri di trasferimento, sempre a mezzo bonifico bancario alle coordinate sopra indicate

I predetti importi infruttiferi saranno restituiti ai soggetti non aggiudicatari

Il deposito dell’offerta dovrà avvenire entro il giorno 11.01.2027 alle ore 20.00.

Il bonifico, con causale _____ (Proc. MRJOB Soc Coop in l.c.a, DM.37/2020 del 30/01/2020 lotto n.____, versamento cauzione”), dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per la presentazione delle cauzioni (cioè il giorno 11.01.2027 alle ore 20.00). Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l’offerta sarà considerata inammissibile.

Per l’offerente telematico la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

L’offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato

sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
 - l'importo offerto per l'acquisto del bene;
 - la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
 - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
 - se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, o inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
 - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.
- 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).

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte sarà svolto il **giorno 29.01.2027 ore 15.00** tramite il portale www.fallcoaste.it.

Il Commissario utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Commissario solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa 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.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Il rilancio minimo in aumento è stabilito, rispettivamente, ciascun lotto in Euro 10.000,00 (Euro: Diecimila/00) per i lotti da n.1 a n.3 costituiti dagli Uffici e in Euro 600,00 (Euro: Seicento/00) per i lotti da n.4 a n.21 costituiti dai singoli posti auto. Ogni rilancio dovrà essere pari o superiore a tale importo rispetto all'ultima offerta valida.

Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata di 15 giorni, dal 13.01.2027 al 28.01.2027, e terminerà alle ore 20.00.

Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **15 minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di **15 minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **curatore/commissario procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare i singoli lotti in vendita collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

4 - Trasferimento del singolo lotto

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante **rogito notarile**.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel **termine indicato di 120 giorni, scadenti il giorno 29.05.2027** da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Professionista potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Commissario, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia asseverata redatta dall' Arch. Marco Vizzino di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura (v. infra al punto successivo);

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della liquidazione;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese di procedura e pubblicazione, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura.

6. Esperimenti successivi in caso di vendita deserta

In mancanza di aggiudicazione, il Commissario liquidatore potrà pubblicizzare, entro il termine massimo di 120 giorni decorrenti dalla data di conclusione di ciascuna precedente gara andata deserta, risultante dal relativo verbale, l'avvio di un ulteriore esperimento di vendita con le medesime modalità, applicando una riduzione di un quinto (1/5) rispetto al prezzo base precedentemente applicato.

L'autorizzazione ministeriale ha efficacia per 24 mesi dalla sua data e consente complessivamente quattro esperimenti di vendita: il primo al prezzo base periziato individuale e tre ulteriori esperimenti, ciascuno con ribasso di un quinto rispetto alla base d'asta precedentemente applicata.

In caso di esito infruttuoso anche del quarto esperimento, ovvero di superamento dei termini prescritti, il Commissario liquidatore rimetterà gli atti all'Autorità di vigilanza, eventualmente formulando contestuale istanza per ulteriori tentativi.

Qualora sopravvengano circostanze idonee a incidere significativamente sul valore dei beni rispetto alla perizia asseverata, il Commissario liquidatore sospenderà le operazioni di vendita e valuterà la richiesta di una nuova autorizzazione ministeriale, previa acquisizione di un aggiornamento dei valori peritali.

7. Adempimenti informativi verso l'Autorità di vigilanza

Entro 30 giorni dalla conclusione di ciascun tentativo di vendita, il Commissario liquidatore trasmetterà all'Autorità di vigilanza copia del verbale di gara, unitamente alla documentazione della pubblicità effettuata. In caso di aggiudicazione, entro 30 giorni dalla stipula sarà trasmessa anche copia dell'atto pubblico di trasferimento.

8 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28

febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

9 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Napoli.

10 - Pubblicazione e pubblicità

L'Avviso di vendita sarà pubblicato unitamente provvedimento Ministeriale di autorizzazione, prima della gara, per almeno 45 (quarantacinque) giorni sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, sul sito www.fallcoaste.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c., oltre che siti web dedicati caratterizzati da adeguata visibilità e, almeno una volta, su un quotidiano a tiratura locale, nonché mediante le ulteriori forme di pubblicità ritenute più idonee e opportune per assicurare la più ampia diffusione della notizia.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

11. Trattamento dei dati personali

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679. I dati personali comunicati dagli offerenti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla gestione della procedura di vendita, agli adempimenti di legge e all'eventuale stipula dell'atto di trasferimento, secondo la normativa applicabile in materia di protezione dei dati personali. La partecipazione non è subordinata a un consenso al trattamento quando questo sia fondato su obblighi di legge o altre basi giuridiche applicabili.

Per quanto non disciplinato nel presente testo, si rinvia agli artt. 570 e seguenti c.p.c., con esclusione dell'art. 572, comma 3, c.p.c., e alle prescrizioni del provvedimento ministeriale AOO_STV.REGISTRO UFFICIALE.U.0151912 del 26 giugno 2026.

Modena/Roma, 21.10.2026

Il Commissario liquidatore
Dott. Salvatore Antonio Nappi