TRIBUNALE DI RIMINI

Sez. Procedure Concorsuali

Fallimento n.05/2023
Giudice Delegato: Dott. Filippo Meneghello
Curatore: dott. Ugo Morganti

DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA

CON ASTA ASINCRONA TELEMATICA – Primo esperimento

PREMESSO CHE

- è stata affidata ad I.V.G. Rimini S.r.l. con sede in Rimini, via Coriano n.58, c.f. 03685470407, la gestione delle operazioni di individuazione dell'acquirente dei beni, nella consistenza di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, costituiti, dal compendio mobiliare contenuto all'interno del complesso immobiliare della Società Marebello Spa, attinenti la fallita società e meglio identificati nella perizia agli atti della procedura rinvenibili all'interno della documentazione pubblicata sul sito http://www.ivgrimini.it, sul sito nazionale dell'Associazione degli Istituti Vendite Giudiziarie www.astagiudiziaria.com e sul sito a cui i due precedenti siti rimandano per lo svolgimento della gara telematica https://www.fallcoaste.it:

AVVISA

– che la Curatela intende ricevere offerte di acquisto per il complesso dei già menzionati beni alle condizioni specificate nel presente avviso:

– **LOTTO 1**: attrezzatura, mobili ed arredamenti utilizzati nello svolgimento dell'attività alberghiera e ristorativa contenuti nelle unità locali degli immobili riconducibili alla procedura.
Il prezzo a base d'asta del lotto 1, come da stime in atti, per l'acquisto dei già menzionati beni è fissato in **€ 343.787,00** oltre iva ed oneri di legge con accettazione di offerte inferiori al prezzo base fino al 25%;

– **LOTTO 2**: arredi e paramenti aventi natura esclusivamente rituale e simbolica connessi all'esercizio dell'attività associativa di stampo massonico rinvenuti all'interno del complesso.
Il prezzo a base d'asta del lotto 2, come da stime in atti, per l'acquisto dei già menzionati beni è fissato in **€ 6.220,00** oltre iva ed oneri di legge con accettazione di offerte inferiori al prezzo base fino al 25%.

La procedura competitiva è finalizzata all'individuazione della migliore offerta economica. Individuato il miglior offerente all'esito della gara, la Curatela eseguirà l'informativa ai sensi dell'art.107, comma 5, della L.F. e, nel caso in cui non vengano esercitati dal Sig. Giudice Delegato i poteri di cui all'art.108 L.F., la Curatela comunicherà al miglior offerente l'intervenuta aggiudicazione.

Ai fini della corretta formulazione delle offerte irrevocabili di acquisto, si rimanda alla perizia di stima redatta dal Dott. Alessandro Papini su incarico della Curatela che è a disposizione degli interessati sul sito di I.V.G. Rimini S.r.l. http://www.ivgrimini.it, sul sito nazionale dell'Associazione degli Istituti Vendite Giudiziarie www.astagiudiziaria.com e sul sito a cui i due precedenti siti rimandano per lo svolgimento della gara telematica https://www.fallcoaste.it .

Le descrizioni di cui sopra sono fornite a fini puramente informativi; gli eventuali interessati potranno constatare personalmente la consistenza dei beni chiedendo all'I.V.G. di Rimini di potere prendere visione di quanto sia utile ai fini della formulazione dell'offerta, sotto la propria responsabilità, facendo sopralluoghi presso il luogo ove sono custoditi i beni da alienare e raccogliendo le informazioni necessarie sui siti sopra riportati, cosicché le offerte presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero del Curatore, del Perito e dell'I.V.G. Rimini S.r.l. da ogni responsabilità al riguardo.

Per prendere visione dei beni, nel rispetto di quanto stabilito dall'art.107 L.F., occorre contattare con congruo anticipo, ovvero almeno 10 giorni lavorativi prima della scadenza dell'asta, I.V.G. Rimini s.r.l. per fissare un appuntamento. A tale scopo gli interessati dovranno inviare una richiesta di ispezione all'indirizzo email (pec): ivg.rimini@associazioneivg.legalmail.it.

Detta richiesta dovrà indicare:

a) il codice dell'asta di interesse;
b) il soggetto che effettuerà il sopralluogo (con allegato il documento di riconoscimento);
c) la dichiarazione di effettuare l'ispezione sotto la propria esclusiva responsabilità con contestuale manleva nei confronti degli organi concorsuali e di I.V.G. Rimini s.r.l.;
d) l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale I.V.G. Rimini s.r.l. farà pervenire autorizzazione per l'ispezione che avverrà sotto la vigilanza di I.V.G. Rimini s.r.l.

L'interessato riceverà una mail con indicata la data, l'ora e l'indirizzo dell'appuntamento. Lo stesso dovrà provvedere a confermare l'appuntamento nelle modalità indicate nelle mail, pena l'annullamento della richiesta.

MODALITÀ DI VENDITA

L'esperimento di vendita si svolgerà secondo le modalità indicate nel presente Disciplinare di Gara.
I.V.G. Rimini S.r.l. applica, al termine della gara online, una commissione denominata "Buyer's Premium". Tale commissione, interamente a carico dell'acquirente aggiudicatario e versata direttamente a I.V.G. Rimini S.r.l., si calcolerà in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione dei beni, come specificato nei successivi paragrafi.

CONDIZIONI DI VENDITA DEI BENI

La vendita si deve considerare non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di quantità, qualità o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo né attribuiranno il diritto alla risoluzione della vendita nei confronti della procedura concorsuale essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Gli oneri connessi all'eventuale necessità di adeguamento dei beni alle normative di legge resteranno a carico dell'aggiudicatario.
È esclusa ogni garanzia relativa al buon funzionamento dei beni oggetto della presente cessione.
L'aggiudicatario rinuncia, a far valere in futuro nei confronti della procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni costituenti l'oggetto della presente vendita. La procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.
L'aggiudicatario esonera la procedura fallimentare da qualsiasi responsabilità per danni che si possano provocare all'interno dell'immobile in uso sia a beni che a terzi.
Per tutto quanto non previsto trovano applicazione le vigenti norme di legge.
L'offerente prende atto che, con la formulazione dell'offerta si intendono espressamente accettate e vincolanti le condizioni di cessione tutte quivi contenute e previste.
Ogni controversia relativa e/o conseguente all'auspicato contratto di cessione di azienda, nessuna esclusa, sarà territorialmente competente in via esclusiva il foro di Rimini, nella cui circoscrizione si trovano i beni venduti.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA CON MODALITÀ ASINCRONA

A) Gara telematica – La vendita si svolgerà mediante gara telematica accessibile dal sito https://www.fallcoaste.it.

L'inizio della gara è fissato per il giorno 22/12/2026 alle ore 12:00 e le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 21/12/2026. Il termine della gara è fissato per il giorno 23/12/2026 ore 12:00.**

B) Pubblicazione vendita. – La durata della pubblicazione dell'esperimento di vendita sarà di minimo 30 giorni. L'avviso di vendita verrà pubblicato inoltre sul portale ministeriale, P.V.P. GIUSTIZA, https://pvp.giustizia.it sempre per un periodo di minimo 30 giorni.

C) Prezzo base –

LOTTO 1: prezzo a base d'asta è fissato in **€ 343.787,00** oltre iva ed oneri di legge con accettazione di offerte inferiori al prezzo base fino al 25%;

LOTTO 2: prezzo a base d'asta è fissato in **€ 6.220,00** oltre iva ed oneri di legge con accettazione di offerte inferiori al prezzo base fino al 25%.

In caso di operazione di vendita a favore di un aggiudicatario avente sede all'Estero e quindi qualora si configurasse un'operazione non imponibile ai fini IVA, dovranno essere rispettate tutte le condizioni imposte dalla normativa vigente ai fini IVA.

Più specificatamente il soggetto acquirente, dovrà documentare l'iscrizione vigente all'archivio VIES e contestualmente dovrà documentare (con tutta la documentazione prevista *ex lege*) e dimostrare, nel rispetto tassativo dei termini imposti dalla legge, di aver provveduto al trasporto del bene presso lo Stato di destinazione e che di conseguenza il bene ha lasciato fisicamente il territorio dello Stato membro di cessione. In sede di aggiudicazione, a garanzia di tale adempimento, l'aggiudicatario è tenuto al versamento dell'importo dell'IVA eventualmente dovuta in caso di regime di imponibilità, che sarà restituito nel momento in cui verranno evase tutte le pratiche sopra specificate.

Resta inteso che tale somma risulta non fruttifera di interessi.

D) Tempistica ritiro beni – La completa liberazione dei locali dovrà essere eseguita entro **settanta giorni solari (temporali)** dalla data della comunicata aggiudicazione mezzo PEC. In caso di mancato rispetto del temine indicato, verrà applicata una penale di **€ 1.000,00 giornalieri (a cui va aggiunta l'imposta sul valore**

aggiunto – IVA) oltre il settantesimo giorno per l'occupazione del complesso immobiliare dove sono contenuti i beni in vendita.

E) Esame dei beni in vendita – Ogni interessato può prendere direttamente visione dei beni in vendita, negli orari stabiliti dall'IVG di Rimini, previa prenotazione della visita.

F) Registrazione su https://www.fallcoaste.it– Gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta irrevocabile di acquisto devono effettuare la registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata sul sito.

G) l'offerta deve contenere l'indicazione dell'importo pagato a titolo di cauzione, che deve essere di importo pari al 10% del prezzo offerto.

PER QUANTO CONCERNE IL LOTTO 1, E' OBBLIGATORIO, QUALE CONDIZIONE AGGIUNTIVA DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA E PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA, UN ULTERIORE DEPOSITO CAUZIONALE DI € 60.000,00 A GARANZIA DELLA TOTALE LIBERAZIONE DEI LOCALI DA EFFETTUARSI ENTRO E NON OLTRE SETTANTA GIORNI SOLARI (TEMPORALI) DALLA DATA DELLA COMUNICAZIONE MEZZO PEC DELL'AVVENUTA AGGIUDICAZIONE, CON DIRITTO DELLA PROCEDURA, IN CASO DI INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO, DI TRATTENERE DETTO IMPORTO A TITOLO DI PENALE/MULTA;

IN CASO DI LIBERAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DAI BENI MOBILI ENTRO I SUDDETTI SETTANTA GIORNI, LA CAUZIONE DI € 60.000,00 VERRA' RESTITUITA ALL'ACQUIRENTE ENTRO 10 GIORNI DALL'AVVENUTA CONSTATAZIONE DI INTEGRALE LIBERAZIONE DEL COMPLESSO.

L'aggiudicatario dovrà procedere, nei termini previsti, con il versamento del saldo totale riportato dalla piattaforma di vendita https://www.fallcoaste.it

Il versamento delle cauzioni dovrà essere eseguito tramite:

- bonifico bancario sul conto corrente all'ordine di I.V.G. RIMINI SRL aperto c/o CREDIT AGRICOLE CARIPARMA IBAN: IT 30L 06230 24293 0000 30349090

indicando le seguenti causali:

- ✓ CAUZIONE FALLIMENTO N.05/2023 – LOTTO 1
- ✓ CAUZIONE AGGIUNTIVA FALLIMENTO N.05/2023 – LOTTO 1
- ✓ CAUZIONE FALLIMENTO N.05/2023 – LOTTO 2

Nella presentazione dell'offerta va indicato l'IBAN per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione e nella busta telematica di invio dell'offerta deve essere allegata copia della contabile del versamento. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

H) Offerta irrevocabile di acquisto – L'offerta irrevocabile di acquisto deve essere formulata tramite Internet con le modalità indicate sul sito.

Non sono ammissibili offerte per persona da nominare.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente Disciplinare di gara e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente bando (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

L'offerta deve contenere l'indicazione del prezzo offerto e l'impegno a corrispondere le commissioni di I.V.G. da determinarsi in sul valore di aggiudicazione nella percentuale del 10% .

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le aste on-line sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 3 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 3 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Pertanto la gara sarà caratterizzata da un prolungamento di 3 minuti qualora pervengano offerte negli ultimi 3 minuti di gara. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

L'aggiudicazione del lotto oggetto di vendita avverrà a favore del maggior offerente al termine dell'asta.

Entro 3 (tre) giorni lavorativi dal termine della gara di cui al precedente punto l'I.V.G. provvederà a dare comunicazione delle risultanze finali e della aggiudicazione provvisoria.

Solo successivamente al decorso dei termini di cui all'art. 217 D.Lgs. 14/2019 senza che la vendita sia stata sospesa o impedita, il Curatore procederà all'accettazione della proposta irrevocabile di acquisto contenente la maggior offerta.

I) Dati di fatturazione – I dati inseriti per la registrazione al sito e utilizzati nella partecipazione alle singole gare saranno obbligatoriamente utilizzati per emettere la fattura di acquisto, non sarà possibile variarli successivamente all'aggiudicazione salvo che il partecipante come persona fisica fornisca tempestivamente visura camerale che dimostri di essere il legale rappresentante dell'impresa a cui intende intestare la fattura.

L) Ritiro dei beni acquistati – I beni acquistati dovranno essere ritirati a cura dell'acquirente entro 70 giorni solari (temporali) dalla comunicazione via PEC di avvenuta aggiudicazione. Decorso tale termine senza che tutti i beni siano stati ritirati dall'aggiudicatario verrà trattenuta la cauzione di € 60.000,00 versata in sede di offerta.

Le operazioni di rimozione dei beni saranno interamente a cura e spese dell'aggiudicatario il quale dovrà impegnarsi formalmente a rispettare (i) la normativa vigente in materia di sicurezza (ii) le norme relative alla gestione di cantiere (iii) il regolamento interno stabilito dal conduttore dei locali (iv) tutte le eventuali ulteriori indicazioni che saranno fornite dalla Procedura e/o dai suoi incaricati;

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo del prezzo e degli oneri contrattuali, ivi comprese le commissioni in favore IVG Rimini S.r.l., entro e non oltre il termine di 5 giorni lavorativi dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse corrispondere il saldo del prezzo e/o degli oneri contrattuali e delle commissioni, ivi comprese quelle in favore IVG Rimini s.r.l., entro il termine sopra indicato, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita, a titolo di penale, dell'intera cauzione versata all'atto della formulazione dell'offerta, che verrà così definitivamente incamerata dalla Procedura, fatto salvo l'eventuale maggior danno.

Tutti gli oneri fiscali e legali relativi alla cessione dei beni sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare entro i termini indicati.

Non è previsto il pagamento rateale del prezzo di aggiudicazione.

In caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, e/o di mancata stipula nei termini prescritti, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e il Curatore procederà all'incameramento della cauzione versata, a titolo di penale, oltre alla condanna al pagamento della differenza tra il prezzo offerto e quello che verrà ricavato dalla vendita successivamente positivamente conclusasi, al netto della cauzione versata.

In tal caso, il Curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, 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.

All'aggiudicatario inadempiente verrà vietata la partecipazione ai successivi esperimenti.

RESTITUZIONE DELLA CAPARRA

Il commissionario procederà alla restituzione della caparra tramite bonifico bancario (con addebito all'offerente delle spese bancarie del bonifico) entro 5 giorni lavorativi successivi al termine della gara.

DISCLAIMER

Il presente avviso non costituisce proposta contrattuale né offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.. Esso inoltre non comporta per la procedura fallimentare e per i suoi Organi alcun obbligo o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della comunicazione della definitività dell'aggiudicazione, né farà sorgere alcun diritto per gli aggiudicatari o per altri soggetti, ivi incluso il pagamento di intermediazioni o oneri di consulenza.

Lo scrivente, sentiti gli Organi della Procedura, si riserva il diritto, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere, concludere anticipatamente o modificare la presente procedura, senza concedere agli interlocutori alcun diritto a rimborsi o risarcimento ad eccezione della ripetizione di somme eventualmente versate o di garanzie prestate.

Nella presente procedura di scelta del contraente, avente natura coattiva a tutti gli effetti, trovano integrale applicazione le disposizioni di cui agli artt. 216 e ss. D.Lgs. 14/2019. Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si rinvia alle norme del codice di procedura civile in tema di vendita giudiziaria in quanto compatibili.

Qualora una o più clausole del presente "Disciplinare di gara" siano dichiarate o siano da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni della legge nazionale ed europea sulla privacy, con il solo fine della partecipazione alla procedura competitiva di cui al presente avviso di gara, assicurando che essi non saranno né comunicati né diffusi a terzi che non abbiano un interesse diretto alla questione.

INFORMAZIONI

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente avviso potranno essere richiesti alla società I.V.G. Rimini S.r.l. s.r.l. al numero 0541 50710 oppure tramite e-mail all'indirizzo ivg.rimini@associazioneivg.legalmail.it .

ALLEGATI

Al presente Avviso di vendita e Disciplinare di Gara sono allegati e considerati parte integrante dello stesso i seguenti documenti consultabili sui siti internet http://www.ivgrimini.it, www.astagiudiziaria.com e sezione https://www.fallcoaste.it dell'IVG di Rimini.

Firmato digitalmente da:
Alessandro Papini
Data: 13/11/2026 11:51:03