Rag. Grazia Righetti

Via Garibaldi n. 69 – 47921 Rimini

Tel. 0541 787935 email graziarighetti@virgilio.it

TRIBUNALE DI RIMINI

1° AVVISO DI VENDITA

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

RG N. 17/2024 LOTTI 1 e 2

La sottoscritta Rag. Grazia Righetti,

rende noto

1 - che nella suddetta procedura si procede alla liquidazione dei beni immobili mediante procedure competitive ai sensi degli art. 213, commi 3 e 4, e 272, comma 2, c.c.i.

2 - che i beni immobili oggetto di vendita sono descritti nella relazione redatta dall'esperto Arch. Luigi Sorgente (tel 0541641184 email luigi.sorgente@alice.it) agli atti della procedura e qui di seguito riportate;

3 - che Liquidatore della procedura è la sottoscritta Rag. Grazia Righetti con studio in Rimini Via Garibaldi n. 69 (tel. 0541 787935, email graziarighetti@virgilio.it);

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) è la società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A." con sede a Livorno Codice Fiscale 01301540496 regolarmente iscritta nell'elenco Ministeriale;

6 - che la pubblicità ai sensi del primo comma dell'articolo 490 c.p.c. sarà effettuata sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno quarantacinque 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 telematica sincrona mista

dei seguenti beni

DESCRIZIONE

LOTTO 1 (UNO)

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano costituito da palazzina di tre piani con attività commerciali e garage al piano terra e appartamenti al piano primo e secondo, sito in **Comune di Sarsina (FC)** in **Via Roma, 10/17**, e precisamente:

= **Appartamento** posto al piano primo con ingresso principale al piano primo e con un ulteriore ingresso secondario, composto da soggiorno (nell'ultimo periodo utilizzato come camera), disimpegno e camera (nell'ultimo periodo utilizzata per un'altra attività) con balcone; cucina/pranzo con cucinotto; bagno con vasca; disimpegno; per una superficie lorda di circa mq. 95,85 oltre a balcone di circa mq. 4,77;

= **Autorimessa** posta al piano terra costituita da due vani, in cattivo stato di conservazione, per una superficie lorda di mq. 23,10;

= **Corte** pertinenziale per una superficie lorda di circa mq. 76,80;

il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune suddetto, Sezione Sarsina, al Foglio 38:

= particella 141, subalterno 3, Via Roma n. 10 piano 1, Zona Cens. 1 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza vani 5 Superficie catastale 105 mq, Rendita Euro 555,19;
= particella 557 subalterno 1 graffata con la particella 583 subalterno 1, Via Nino Finamore n. 19 piano T, Zona Cens. 1 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza mq 20 Superficie catastale 20 mq, Rendita Euro 66,11;
= particella 557, subalterno 2, Via Nino Finamore n. 19, piano T, cat. F/1 (area urbana);
= particella 557, subalterno 3, Via Nino Finamore n. 19, piano T, cat. F/1 (area urbana);
= particella 583, subalterno 2, Via Nino Finamore n. 19, piano T, cat. F/1 (area urbana);
con annessa area pertinenziale distinta al Catasto Terreni di detto Comune, Sezione Sarsina, al foglio 38, particella 557, della superficie catastale di mq. 75 (ente urbano), e con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell'interno stabile nonché sull'annessa area pertinenziale coperta e scoperta, inferiore ai metri quadrati 5.000.
Dall'atto a rogito notaio Renzo Macherozzi di Bagno di Romagna in data 20 dicembre 1988, rep. n. 9477 (portante vendita di altra unità immobiliare del fabbricato principale in oggetto), trascritto a Forlì in data 11 gennaio 1989 all'Art. 340, risulta che la parte alienante (dante causa dell'attuale proprietario degli immobili in oggetto) ed i suoi aventi causa a qualunque titolo *"avranno l'uso esclusivo del vano al sottoscala adibito a locale termo e il diritto di accesso attraverso il vano al piano interrato per raggiungere il detto locale termo"*.
Si precisa che non risulta depositato agli atti catastali il quadro dimostrativo-elaborato planimetrico per l'indicazione dei subalterni costituenti le parti comuni.

- **Rendimento Energetico**

Si segnala che per gli immobili sopra descritti non risulta agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica. In caso di vendita, a seguito di aggiudicazione, sarà quindi predisposto nuovo Attestato a spese dell'aggiudicatario.

- Possesso

L'immobile risulta libero e sarà consegnato all'aggiudicatario una volta stipulato il contratto di compravendita, precisandosi che al momento della consegna il sottoscritto liquidatore 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.

- Pratiche Urbanistiche

In merito alla regolarità urbanistica del fabbricato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, si richiama quanto esposto dall'esperto nella perizia depositata agli atti nel fascicolo processuale dalla quale risultano, tra l'altro, le seguenti pratiche:
-- Autorizzazione Edilizia: del 28.12.1965, per la costruzione di nuovo garage sulla via privata, oggi denominata via Finamore, con dimensioni conformi allo stato attuale; nel progetto è rappresentata anche parte del fabbricato principale di costruzione antecedente a tale data;
-- Licenza Edilizia, n° progetto 400, per Rifacimento tetto garage con ampliamento, progetto del 20.09.1974, diniegato in data 21.11.1974.

-- Richiesta di Permesso di Costruire n.69/05, prot. n. 10233 del 19.07.2005, per Cambio di Destinazione d'Uso con Opere da Abitazione a Studio Medico riguardante lap.lla141 sub.3. Solo parzialmente realizzati.
Le tavole di progetto rappresentano lo stato di fatto (conforme allo stato attuale) e lo stato di progetto non realizzato.
-- C.I.L. del 02.05.2016 per opere di manutenzione straordinaria del fabbricato di via Roma n. 17 con rifacimento del manto di copertura compresa la posa di impermeabilizzazione e coppi in laterizio.

- Conformità catastale

Dall'elaborato peritale risulta che le planimetrie non sono conformi allo stato dei luoghi.

- Conformità urbanistico-edilizia

In merito alla conformità urbanistico-edilizia si richiama quanto indicato in perizia in particolare *non sono emerse difformità nell'appartamento mentre risultano difformità nel garage dove si segnala la presenza di aperture sulla parete esterna, lato fabbricato ed internamente la creazione di un locale attiguo a quello principale accessibile anche dall'esterno.*
Per la regolarizzazione del locale garage sarà necessaria una pratica S.C.I.A. in Sanatoria.

LOTTO 2 (DUE)

Piena proprietà di fabbricato urbano abbinato ad uso civile abitazione da cielo a terra sito in Comune di **Castilenti (TE) in Via Roma al n° 29/31/33**, composto:
al piano terra da ingresso su soggiorno/pranzo con locale w.c., cucina con locale w.c. e ripostiglio, taverna con ingresso anche dall'esterno e corte;
al piano primo con ingresso dal vano scala esterno da ingresso/cucina con balcone, disimpegno, bagno e cameretta, camera matrimoniale con w.c.; dall'ingresso/cucina si accede ad una ulteriore camera;
al piano sottotetto da vano con h media di cm.185,00, allo stato grezzo, con ampia terrazza a cui si accede unicamente tramite una scala mobile esterna,
per una superficie lorda di circa mq. 191,58 oltre a terrazzo per mq. 35,43 e corte per mq. 22,52
il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune suddetto al
= Foglio 16, particella 112/sub.3 graffata con la particella 313/sub.1, Via Roma n. 29, P. T-1-2, cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 11,5, Superficie catastale 164 mq, Rendita Euro 890,98,
con annessa area pertinenziale coperta e scoperta distinta al Catasto Terreni del Comune suddetto al foglio 16:
- particella 112 della superficie catastale di mq. 96 (ente urbano);
- particella 313 della superficie catastale di mq. 14 (ente urbano).

- **Rendimento Energetico**

Si segnala che per gli immobili sopra descritti non risulta agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica. In caso di vendita, a seguito di aggiudicazione, sarà quindi predisposto nuovo Attestato a spese dell'aggiudicatario.

- Possesso

L'immobile risulta libero e sarà consegnato all'aggiudicatario una volta stipulato il contratto di compravendita, precisandosi che al momento della consegna il

sottoscritto liquidatore 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.

- <u>Pratiche Urbanistiche</u>

In merito alla regolarità urbanistica del fabbricato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, si richiama quanto esposto dall'esperto nella perizia depositata agli atti nel fascicolo processuale dalla quale risultano, tra l'altro, le seguenti pratiche:
= SCIA del 27.10.2023, prot. 6728 relativo a lavori interni eseguiti nell'anno 2005 con richiesta di SCIA in Sanatoria del 27.10.2023.
La pratica non ha avuto seguito.

- <u>Conformità catastale</u>

Dall'elaborato peritale risulta che le planimetrie non sono conformi allo stato dei luoghi in particolare non è presente la scala a chiocciola di comunicazione tra i due piani abitabili che risultano comunicanti solo tramite la scala esterna. Per la regolarizzazione occorre depositare nuove planimetrie con lo stato reale e la modifica dei valori catastali, con costo a carico della parte acquirente.

- <u>Conformità urbanistico-edilizia</u>

In merito alla conformità urbanistico-edilizia si richiama quanto indicato in perizia in particolare non è presente la scala a chiocciola di comunicazione tra i due piani abitabili che risultano comunicanti solo tramite la scala esterna.

DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI

- Urbanistica

Come risulta dalla suddetta relazione di stima l'esperto ha riscontrato delle difformità urbanistiche ed edilizie ed inoltre:
- ha provveduto a descriverle;
- ha controllato la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 ed ha stimato i costi della stessa;
- ha verificato ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ed ha specificato il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
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 stipula dell'atto di compravendita.
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.

- <u>Difformità catastali, urbanistico-edilizie.</u>

Si richiama integralmente tutto quanto indicato nell'elaborato peritale in merito alle difformità catastali, urbanistico-edilizie.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con proprio tecnico libero professionista di fiducia.

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

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.

* * *

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 e di conservazione, 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.

§ * § * §

AVVISA

che procederà alla vendita competitiva con modalità telematica sincrona mista dei lotti 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**,

<u>per le offerte analogiche (cartacee)</u> mediante assegno circolare (emesso esclusivamente da una banca italiana o dalle poste) non trasferibile, con intestazione da richiedere al sottoscritto liquidatore o tramite email info@delegatirimini.it o tel. 0541 54486;

<u>per le offerte telematiche</u> mediante bonifico sul seguente conto corrente IBAN **IT70X0899524213000000219874**

INTESTAZIONE : da richiedere al sottoscritto liquidatore o tramite email

info@delegatirimini.it o tel. 0541 54486;
CAUSALE : "cauzione lotto __ - nome offerente"
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 1 (uno)

PREZZO BASE EURO 113.500,00 (centotredicimilacinquecento) senza possibilità di presentazione di offerte per importo inferiore al prezzo base.
Non è consentito il pagamento rateale.
RILANCIO MINIMO Euro 2.000,00 (duemila).

LOTTO 2 (due)

PREZZO BASE EURO 53.000,00 (cinquantatremila) senza possibilità di presentazione di offerte per importo inferiore al prezzo base.
Non è consentito il pagamento rateale.
RILANCIO MINIMO Euro 1.300,00 (milletrecento).

* * *

Le vendite saranno soggette a imposta proporzionale di registro.
Gli atti di trasferimento saranno stipulati dal dottor Pietro Bernardi Fabbrani notaio in Rimini.

FISSA
per il giorno 29 (ventinove) GENNAIO 2027 (duemilaventisette)
alle ore 16.00 e seguenti
presso i locali della D.A.V. 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.".
Si precisa che le visite possono essere richieste anche tramite email graziarighetti@virgilio.it
Rimini, lì 11 novembre 2026

Rag. Grazia Righetti

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'azienda 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 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 Delegato,
- il nome del professionista,
- 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 alla procedura con specificazione della procedura e Lotto, o mediante bonifico, di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione.
Tali assegni o bonifici 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;
b) il prezzo offerto;
c) l'importo versato a titolo di cauzione;

d) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
e) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
f) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
g) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
All'offerta dovrà essere allegata la documentazione richiesta.
Si segnala che dovrà essere allegata alla presentazione dell'offerta (anche in copia per immagine), a pena di esclusione, la procura speciale notarile (atto pubblico o scrittura privata autenticata) che dovrà essere conferita al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi dell'articolo 12 del DM 26 febbraio 2015 n. 32:
- da tutti gli altri offerenti non presentatori, quando l'offerta è formulata da un offerente presentatore (comma 4);
- da tutti gli offerenti quando l'offerta è formulata da un presentatore terzo, non offerente (comma 5).
Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione dei beni, ma desidera acquistare a titolo personale dovrà essere allegata, la dichiarazione del coniuge non offerente che acconsente all'intestazione dell'immobile al solo coniuge che ha tratto la provvista dell'acquisto da beni personali ai sensi dell'articolo 179 lettera f) del Codice Civile.
Se l'offerente è minorenne, dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione.
Se l'offerente è incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante previa idonea autorizzazione giudiziale che dovrà essere allegata unitamente a copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta.
Se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza allegando una visura aggiornata del Registro delle Imprese ed eventuali altri titoli autorizzativi in copia o estratto (procura, delibera, ecc…).
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 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;
- 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 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 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 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 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 Referente 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**, 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 Liquidatore comunicherà all'aggiudicatario l'importo che dovrà essere versato a titolo di rimborso spese inerenti agli adempimenti da compiere (registrazione, IVA, cancellazione gravami) salvo conguaglio finale.

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 e alle condizioni fiscali soggettive del soggetto debitore 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 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 Notaio rogante e le spese (imposte ed onorari) per effettuare tali cancellazioni sono a totale carico dell’aggiudicatario e dovranno essere versate al più tardi contestualmente all’atto di vendita.

8) COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO E FINANZIAMENTI BANCARI

Sono a carico dell'aggiudicatario:
- gli onorari per l’attività di assistenza alla vendita competitiva telematica da versare all’Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani sulla base della seguente tabella a scaglioni rispetto al prezzo di aggiudicazione:

- fino ad Euro 150.000,00	1,50% (minimo Euro 500,00)
- 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;
- gli eventuali costi per la cancellazione dei gravami orientativamente 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 o rivolgendosi alla procedura oppure le visite possono essere richieste anche tramite e-mail all’indirizzo graziarighetti@virgilio.it
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. al numero 0541 54486 (email info@delegatirimini.it) 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.