TRIBUNALE DI RIMINI
Liquidazione Giudiziale n. 28-3/2025
Giudice Delegato: Dott. Filippo Meneghello
Curatore: Avv. Massimiliano Semprini

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO E DISCIPLINARE DI GARA MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

- Primo esperimento -

Il curatore della procedura in epigrafe, Avv. Massimiliano Semprini (C.F. SMPMSM69E25H294L) con studio in Rimini (RN) Via Flaminia n. 171/B, mail posta@studiolegalesemprini.it

premesso che

- con sentenza n. 33/2025 pubblicata in data 03.04.2025 il Tribunale di Rimini ha aperto la liquidazione giudiziale della società – *omissis* – ed in estensione del socio illimitatamente responsabile signor – *omissis* –, nominando Curatore il sottoscritto Avv. Massimiliano Semprini (*referente o curatore*);
- con provvedimento in data 09.06.2026 il sottoscritto curatore è stato autorizzato ex art. 213, comma 7 D.Lgs. n. 14/2019 (di seguito anche solo CC.II.) a porre in vendita, in attuazione del programma di liquidazione approvato in data 04.08.2025, l'immobile di proprietà del socio, con modalità telematica ai sensi dell'art. 216, comma 4 CC.II., con affidamento dell'incarico a soggetti specializzati in aste competitive;
- la società Gruppo Edicom S.p.a. (C.F. e P.IVA 05091140961), con sede in Mestre Venezia - Via Torre Belfredo 64, in persona del legale rappresentate Stefano Castagna (C.F CSTSFN61M21L736H), è stata individuata dal Curatore quale coadiutore/banditore incaricato per l'esperimento della vendita competitiva con modalità telematica quale soggetto specializzato a norma dell'art. 216 CC.II.;
- le operazioni della procedura di vendita telematica saranno gestite da Gruppo Edicom S.p.a. (*gestore*) tramite il portale web www.garavirtuale.it ;

AVVISA

che il giorno 29.09.2026 dalle ore 10:00 e seguenti sul portale www.garavirtuale.it , si terrà la vendita competitiva del seguente immobile residenziale alle condizioni sotto specificate:

LOTTO UNICO – Piena e intera proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del più ampio fabbricato urbano residenziale quadrifamiliare, costituite da appartamento di civile abitazione e garage, site in Via Capolago, n.4, Rimini (frazione Miramare), e identificate al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 125, mappale 322, e precisamente:

- **appartamento di civile abitazione occupante porzione del piano secondo con scala interna a due rampe collegante il piano terzo e ripostiglio al piano terra, subalterno 12, categoria A/3, cl. 5, vani 7, superficie catastale 126 mq, rendita Euro 635,55, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere letto, balconi a livello; sottotetto con altezze variabili da mt. min.0,65 a mt. max.2,68, rifinita a spazi abitativi, licenziata a locali di servizio, costituita da due ripostigli,**

disimpegno, lavanderia, loggia e balcone a livello;

- **locale con destinazione autorimessa al piano terra, con apertura esterna a serranda, subalterno 2, categoria C/6, cl. 3, superficie catastale 24, cons. 24 mq, rendita Euro 133,87".**

❖ **PREZZO BASE: €. 256.500,00 (duecentocinquantaseimilacinquecento / zero zero)**
❖ **OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base): €. 192.375,00 (centonovantaduemilatrecentosettantacinque / zero zero)**
❖ **CAUZIONE:** ***almeno pari al 10% del prezzo offerto***
❖ **RILANCI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO €. 4.000,00 (quattromila / zero zero)**

* * *

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL BENE

Per la compiuta descrizione dell'immobile si richiama l'elaborato peritale redatto dal Geometra Giuseppe Perazzini, agli atti della procedura e a disposizione degli interessati sul portale di svolgimento della gara telematica e sul sito www.pvpgiustizia.it , di cui di seguito si riepilogano i contenuti.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale: si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva delle unità oggetto di valutazione, e non alle parti comuni del fabbricato.

Risultano difformità urbanistico edilizie: sono state riscontrate differenze nelle misurazioni interne, dei balconi, nell'unità abitativa al piano secondo e nel sottotetto al piano terzo, nel garage al piano terra; il locale lavanderia al piano terzo risulta di fatto un bagno (costo stimato per rimozione degli elementi che lo rendono tale pari ad € 1.000,00). Le difformità, anche in considerazione della non chiara leggibilità degli elaborati edilizi comunali, sono ipotizzate prudenzialmente, regolarizzabili tramite presentazione di SCIA per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17 L.R. 23/2004, con applicazione dell'oblazione minima.
Il perito della procedura ha stimato in circa €. 9.000,00 gli oneri complessivi per la regolarizzazione, precisando che trattasi di costi indicativi, che possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di una pratica per la regolarizzazione delle opere in difformità, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o oblazione. La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

Non risultano difformità catastali: non sono emerse difformità sostanziali rispetto allo stato autorizzato; le eventuali difformità riscontrate non incidono sulla rendita catastale e non richiedono variazione ai sensi della circ. n. 2 del 09.07.2010 emanata dall'Agenzia del Territorio.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza che non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti, che potrebbero quindi risultare non conformi alle norme di sicurezza; l'eventuale acquisizione di tale documentazione avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario, il quale assume espressamente la responsabilità esclusiva per ogni spesa o danno derivante dall'eventuale non conformità degli stessi.

Per informazioni tecniche è possibile contattare il Geom. Perazzini al numero di telefono 0541 - 791928 oppure via *e-mail: perazzinigiuseppe@libero.it* .

Iscrizioni pregiudizievoli: Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (dettagliate nella perizia del Geom Perazzini), ivi inclusa la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione del Giudice Delegato che verrà richiesta solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo e la stipula dell'atto di trasferimento ai sensi dell'art. art. 217, comma 2 D.Lgs 14/2019; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

Gravami non cancellabili: Costituzione di vincolo di asservimento, scrittura privata autenticata per notaio Ciacci Barbara del 28.06.2010 rep.152296/12776 trascritto a Rimini in data 05.07.2010 art.6028, gravante le unità p.322 sub. 2-7 - formalità non cancellabile.

Stato di possesso: **l'immobile è occupato dai debitori**: l'immobile sarà consegnato all'aggiudicatario libero dopo il saldo del prezzo, con le modalità previste dall'art. 216, comma 2 CC.II. All'atto della consegna verrà indicata l'eventuale presenza di beni mobili relitti da smaltire a carico dell'acquirente.

Altre informazioni per l'acquirente: l'immobile non è attualmente dotato di APE. Le relative spese per l'acquisizione ai fini della vendita saranno poste a carico dell'acquirente.

Condizioni di vendita: La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: pertanto l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del valore dei beni.
Qualunque onere o spesa, di qualsiasi natura, necessari per l'eventuale regolarizzazione amministrativa, igienico/sanitaria, urbanistica o catastale degli immobili è ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, che ha l'onere di informarsi presso i competenti uffici comunali per verificare gli interventi attuabili sul bene ed i relativi costi.

***

Il sottoscritto Curatore

INVITA

gli interessati a presentare offerta di acquisto irrevocabile secondo le modalità di vendita indicate nel disciplinare di gara nonché nelle istruzioni presenti sui siti www.garavirtuale.it e www.pvp.giustizia.it .
La procedura di aggiudicazione si svolgerà con modalità telematica asincrona sul portale www.garavirtuale.it .
Il presente avviso sarà comunicato ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio ai sensi del terzo comma dell'art. 216, comma 2 D.Lgs. 14/2019.
Rimini, li 7 Luglio 2026

Il Curatore
Avv. Massimiliano Semprini

DISCIPLINARE DI GARA

1) OFFERTE TELEMATICHE

Chiunque, tranne il debitore e gli altri soggetti esclusi per legge, è ammesso ad offrire, **esclusivamente in via telematica**, per l'acquisto dei lotti oggetto di vendita.

Non è prevista la possibilità di presentare offerte multiple alternative.

Le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile, speciale o generale.
È possibile presentare offerta per persona, ente o società da nominare solo tramite un avvocato ai sensi dell'art. 579, ultimo comma. In questa ipotesi, l'avvocato che sia risultato aggiudicatario, entro n. 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione, deve dichiarare in forma scritta, tramite PEC inviata all'indirizzo della procedura lg28.2025rimini@pecliquidazionigiudiziali.it , la persona, ente o società per la quale ha fatto l'offerta, con adesione della stessa, allegando al messaggio pec copia della procura notarile ad offrire avente data anteriore alla data di esperimento della gara, che dovrà essere successivamente esibita in originale su richiesta del Curatore. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome dell'avvocato.

Con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.
Trattasi di *"vendita forzata"* alla quale si applicano le norme di cui agli articoli 2919 e seguenti del Codice Civile.

Le offerte per la partecipazione alla procedura di aggiudicazione devono essere redatte e depositate entro le ore 13.00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita mediante compilazione dell'apposito modulo web del Ministero della Giustizia, raggiungibile dalla scheda del lotto in vendita presente all'interno del Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche http://portalevenditepubbliche.giustizia.it e sul sito www.garavirtuale.it ove gli offerenti telematici dovranno registrarsi gratuitamente.

L'offerta dovrà essere conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 agli artt.12 e segg. e dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia - sezione "FAQ - manuali utente".
Si ricorda in proposito che l'offerta è irrevocabile e dovrà contenere le seguenti indicazioni:

a) i dati identificativi completi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'indicazione del Tribunale di Rimini presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura: L.G. n. 28/2025;
d) l'indicazione del lotto (Lotto Unico);
e) la sintetica descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura: Avv. Massimiliano Semprini;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine proposto per il relativo pagamento. Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo base d'asta, pena l'inefficacia dell'offerta. Imposte di legge, il compenso a favore di Gruppo Edicom S.p.a. e oneri di trasferimento a carico dell'Aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non

andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.

i) l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o, in alternativa, quella di *posta elettronica certificata per la vendita telematica,* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Qualora il soggetto offerente risieda al di fuori del territorio dello Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dalla autorità dello Stato italiano, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. 32/2015.

Nell'ipotesi di persona coniugata deve indicare il regime patrimoniale; in caso di comunione legale, i dati e i documenti sopra richiesti devono essere forniti anche per quanto concerne il coniuge non offerente, precisandosi che per escludersi il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessaria altresì la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.

L'offerente deve dichiarare un indirizzo pec come domicilio digitale per ricevere notifiche della presente procedura.

In caso di dichiarazione di offerta presentata da più soggetti, dovranno essere indicatele eventuali diverse quote ed i diritti di intestazione del bene.

All'offerta telematica devono essere allegati:

- la copia di un valido documento di identità e la copia del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti;
- 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 (certificato o visura camerale aggiornati a non oltre trenta giorni, eventuale estratto del verbale di CdA o di assemblea);
- la documentazione attestante il versamento (contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stato effettuato l'addebito dell'importo versato.
  Il bonifico bancario per il deposito cauzionale dovrà essere eseguito sul conto corrente presso Banca Sella Spa intestato a *"GRUPPO EDICOM SPA" IBAN IT02A0326812000052914015770* con causale: "Cauzione LG 28 2025", **in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato entro il giorno prima precedente rispetto a quello fissato per l'apertura delle buste.** Si avvisa che qualora entro tale termine non venga riscontrato l'accredito della cauzione sul conto corrente sopra indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. La cauzione sarà restituita ai partecipanti non aggiudicatari mediante bonifico al netto di eventuali oneri bancari;
- all'offerta telematica formulata da più persone deve essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o per scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di *posta elettronica certificata per la vendita telematica* oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta trasmessa a mezzo di casella di posta

elettronica certificata;

- copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge alleghi anche la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare, copia del documento di identità e del codice fiscale del minore e copia del documento di identità del soggetto autorizzato a sottoscrivere l'offerta;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno all'offerta deve essere allegata copia del documento di identità e 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;
- ricevuta di avvenuto pagamento del bollo (attualmente pari ad Euro 16,00), fatti salvi i casi di esenzione ai sensi del DPR 447/2000, in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici http://pst.giustizia.it all'interno dell'area pubblica "Pagamenti PagoPa", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale.

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 da un suo mandatario munito di procura notarile generale o speciale, 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 presentazione.

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 dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015 e dovrà essere indirizzata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà 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.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica 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 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. Ad oggi non è di fatto utilizzabile).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non è più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata. L'offerta criptata sarà decriptata non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte.

2) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte è effettuato, nella data e nell'orario indicati nell'avviso di vendita, tramite il portale www.garavirtuale.it , sul quale si svolgono le operazioni di vendita telematica.
Il Curatore procederà, nella data, nell'ora e nel luogo stabiliti per l'esame delle offerte, alla verifica della tempestività del deposito, della regolarità formale delle offerte e della prestazione della cauzione, deliberando sulla loro ammissibilità secondo quanto previsto nel presente disciplinare.
Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it accedendovi con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di *posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta.
L'offerta non è efficace e quindi non sarà ammessa:

a. se il prezzo offerto è inferiore a quanto indicato nell'avviso;
b. se non rispetta le formalità e i contenuti sopra indicati;
c. se non è prestata cauzione nella misura e/o nelle modalità e/o nel termine sopra indicato;
d. se depositata oltre il termine stabilito.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.
Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione hanno funzione di ausilio e supporto alla consultazione e alla partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica costituisce l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per partecipare alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.
In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia si applica l'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.
La gara avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del primo giorno successivo non festivo qualora il termine venga a cadere di sabato o in giorno festivo.
Se l'offerta è unica ed è pari o superiore al prezzo base d'asta stabilito nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta e il bene aggiudicato all'offerente. Qualora sia presentata un'unica offerta di importo inferiore al prezzo base, ma non inferiore all'offerta minima, il Curatore valuterà se procedere all'aggiudicazione tenendo conto dell'interesse della procedura e dell'assenza di elementi idonei a far ragionevolmente ritenere conseguibile un prezzo superiore mediante una nuova vendita, fermo restando il potere di sospensione del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 217 CCII.
Si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.
Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse, il Curatore provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti secondo le modalità previste dal presente disciplinare.
Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento (rilanci), nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora

vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi quindici minuti della gara la stessa proseguirà automaticamente di ulteriori quindici minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.
Il bene sarà aggiudicato in favore del soggetto che avrà offerto il prezzo più alto tra tutti i partecipanti al termine della gara.
Ove non vi fosse adesione alla gara, si procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per la individuazione della stessa si terrà conto gradatamente dell'entità del prezzo offerto, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto.
La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo da parte del Curatore, il quale ne darà dunque comunicazione all'aggiudicatario, entro il giorno successivo al termine della stessa, prorogato al primo giorno non festivo qualora cada di sabato o in giorno festivo.
Resta fermo in ogni caso il potere del Giudice Delegato di sospendere la vendita secondo quanto previsto dall'art. 217, comma primo, ccii.
Successivamente all'aggiudicazione gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno restituiti mediante riaccredito, nei tempi tecnici necessari all'esecuzione delle operazioni bancarie, a coloro che non siano risultati aggiudicatari.

3) SALDO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, entro e non oltre il termine massimo di 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione inviata dal Curatore, mediante bonifico bancario sulle coordinate che verranno fornite dalla curatela.
Si precisa che il termine per il pagamento del prezzo è perentorio (Cass. Sez. Un n. 262/2010) e non è soggetto a sospensione feriale.
Non è consentito il pagamento rateale.
Nello stesso termine fissato per il pagamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà versare l'importo dovuto per oneri tributari, secondo le modalità e gli importi concordati con il Notaio incaricato per la stipula del contratto di vendita. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale,unitamente alla copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica).
Ai sensi dell'art. 585, 4° co. c.p.c. nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, al Curatore le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.
In caso di mancato versamento da parte dell'aggiudicatario del saldo prezzo e delle spese nei termini suddetti si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c. il quale prevede che il Giudice pronunci con decreto la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di multa e disponga una nuova vendita. In caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.
Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso a un contratto

bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, il saldo del prezzo dovrà essere versato (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e la delega - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura secondo le indicazioni che verranno fornite dal Curatore.
La vendita sarà soggetta ad imposta di registro, con le aliquote come per legge oltre alle imposte ipotecarie e catastali e qualsiasi altra imposta prevista per legge.

4) TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ E ADEMPIMENTI

L'atto di compravendita sarà stipulato entro quarantacinque giorni dall'integrale pagamento del prezzo e dell'importo dovuto per le imposte con atto pubblico presso un Notaio che sarà designato dal Curatore.
La liberazione dell'immobile avverrà ai sensi dell'art. 216, comma 2 CCII.
Il compenso del Notaio e tutte le imposte e oneri fiscali relativi alla stipulazione dell'atto notarile di trasferimento dei beni oggetto di vendita nonché qualsiasi altro costo connesso alla vendita e per la cancellazione dei gravami sono a carico dell'aggiudicatario/acquirente.

5) ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Saranno posti altresì a carico dell'aggiudicatario i diritti d'asta spettanti al *gestore* della vendita telematica Gruppo Edicom S.p.a., soggetto ad IVA di legge, da pagarsi con bonifico bancario, previa comunicazione delle coordinate da parte di Gruppo Edicom S.p.a., **entro dieci giorni dall'aggiudicazione**.
Il compenso verrà calcolato sul valore di aggiudicazione del lotto immobiliare, in misura percentuale variabile:

- fino a euro 150.000,00: 4% oltre IVA, con un minimo di €. 500,00;
- oltre 150.000,01: 3% oltre IVA.

6) CANCELLAZIONE GRAVAMI

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione del Giudice Delegato che verrà richiesta solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo e la stipula dell'atto di trasferimento ai sensi dell'art. 217, comma 2 D.Lgs. 14/2019; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

7) INFORMAZIONI

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale della relazione di stima dell'esperto stimatore, dell'avviso di vendita e degli atti e documenti della procedura consultabili presso il **Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) nonché sul sito internet www.garavirtuale.it** e presso il Gestore della vendita, e l'accettazione incondizionata di quanto previsto nel presente disciplinare.
La pubblicità sarà effettuata a norma del 490 c.p.c. secondo le seguenti modalità:

A. Pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
B. Pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia delle relazioni di stima, comprese

fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet www.garavirtuale.it .

Le richieste di visita potranno essere effettuate, entro il decimo giorno anteriore a quello fissato per la gara, unicamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposita funzione disponibile nella pagina web relativa all'immobile del sito www.pvp.giustizia.it.

Per informazioni, assistenza per la compilazione e la presentazione dell'offerta è possibile rivolgersi al Gestore della vendita scrivendo una e-mail a: m.pancaldi@edicomspa.it .

MANUALI PER L'UTENTE

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/faq.page è possibile consultare e scaricare i manuali per gli utenti:

- manuale utente per l'invio dell'offerta;
- manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile.

Il Curatore,
Avv. Massimiliano Semprini