

TRIBUNALE DI RIMINI
3° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI
ASTA TELEMATICA ASINCRONA
R.G.E. n. 91/2022

L'Avv. Stefania Aceto

rende noto

1 - che nella esecuzione immobiliare innanzi al Tribunale di Rimini R.G.E. n. 91/2022, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita con ordinanza datata 22/02/2023 e successivo provvedimento del 18/10/2024, ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e ha delegato il suddetto professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. (nel seguito "Professionista Delegato");

2 - che i beni immobili oggetto di vendita sono descritti nella relazione redatta dall'esperto estimatore, Arch. Marco Pizzioli, con studio in Rimini (RN), Via Flaminia n.183 F (tel. 335425080), email: archpizzioli@studiomem.it), agli atti della procedura;

3 - che il "**Custode**" è lo stesso professionista delegato i cui recapiti (indirizzo e telefono) sono in calce indicati;

4 - che la presente vendita sarà tenuta con modalità telematiche secondo il modello della vendita asincrona 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 e dalle istruzioni del Giudice delle esecuzioni stabilite nell'ordinanza di delega;

5 - che "**Gestore della Vendita Telematica**" è Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. tramite il sito www.astetelematiche.it;

6 - che "**Referente**" della presente Vendita Telematica è lo stesso "professionista delegato";

7 - che la pubblicità relativa alla vendita ai sensi dell'art. 490 c.p.c. sarà così effettuata:

A) pubblicazione del presente avviso di vendita e dell'ordinanza almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;

B) pubblicazione del presente avviso di vendita e dell'ordinanza unitamente alla relazione di stima redatta ai sensi dell'art 173-bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c. almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

C) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi

né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

8 - che tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il seguente recapito:

Avv. Stefania Aceto

Viale della Repubblica n. 100

47923 - Rimini (RN)

Tel. 0541/780957 - 338/8518907

avv.stefaniaaceto@gmail.com

9 - che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Rimini da parte di chiunque vi abbia interesse;

10 - che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Pertanto il Professionista Delegato dà pubblico avviso di vendita con modalità telematica asincrona dei seguenti diritti immobiliari:

DESCRIZIONE

LOTTO UNO (UNICO)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** edificato negli anni '60 con servizi al piano terra, inseriti in fabbricato ad uso civile abitazione costituito da 3 piani fuori terra. L'appartamento, in buono stato di conservazione, è composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina "abitabile", due bagni e tre camere da letto oltre a balconi e disimpegni. **I locali al piano terreno, aventi destinazione ripostiglio**, oggi sono adibiti impropriamente a civile abitazione, presentano forma regolare e discreto stato di conservazione.

Il tutto sito a Rimini (RN), in Via Giuseppe Lipparini n. 23.

Il tutto identificato, al deposito della perizia, al Catasto di detto Comune come segue:

•Catasto Fabbricati:

- foglio 88, particella 1547, subalterno 8 (graffato al subalterno 9) categoria catastale C/2, VIA GIUSEPPE LIPPARINI n.23, Piano T, zona censuaria 1, classe 4, consistenza mq. 25,00, superficie catastale mq. 21,00, rendita catastale pari ad euro 81,34;

- foglio 88, particella 1547, subalterni 5 (graffato subalterno 6), categoria catastale C/6, VIA GIUSEPPE LIPPARINI n.23, Piano T, zona censuaria 1, classe 4, consistenza mq. 19,00, superficie catastale pari a mq. 19,00, rendita catastale pari ad euro 122,66;

- foglio 88, particella 1547, subalterno 10, categoria catastale A/3, VIA GIUSEPPE LIPPARINI n.23, Piano 1, zona censuaria 1, classe 3, consistenza 6,5 vani,

superficie catastale pari a mq. 119,00, superficie catastale escluse aree scoperte pari a mq. 115,00, rendita catastale pari ad euro 446,48.

L'Attestato di Prestazione Energetica n. 07716-385491-2022, rilasciato in data 11/12/2022 e valido fino al 11/12/2032, colloca l'immobile in **classe energetica F**.

• Catasto terreni:

- foglio 75, particella 1547, Ente urbano di mq. 362,00.

Si segnala che il nominato esperto stimatore, ritualmente autorizzato, ha provveduto a depositare atto di integrazione per aggiornamenti catastali dal quale si rileva che, mediante il deposito di detta pratica catastale, si è giunti a una situazione catastale agli atti dell'Agenzia del territorio, *“ovviamente differente rispetto a quanto indicato nell'elaborato peritale, con particolare riferimento alla consistenza degli immobili e, conseguentemente alle rendite catastali. Sono stati infatti soppressi gli immobili distinti al foglio 88 mappale 1547 subalterni 5,6,8,9 mediante operazione di “fusione con cambio di destinazione” e costituito immobile distinto al foglio 88 mappale 1547 subalterno 15, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico) - zona censuaria:1, consistenza: 3,5 vani, Classe 3, Sup.catastale:53,00 mq, Rendita catastale:240,41 euro.”*

Pertanto, alla luce delle suddette variazioni catastali gli immobili risultano così identificati al Catasto Fabbricati del suddetto Comune:

- foglio 88, particella 1547, subalterno 10, categoria catastale A/3, VIA GIUSEPPE LIPPARINI n.23, Piano 1, zona censuaria 1, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale pari a mq. 119,00, superficie catastale escluse aree scoperte pari a mq. 115,00, rendita catastale pari ad euro 446,48;

- foglio 88, particella 1547, subalterno 15, categoria catastale A/3, VIA GIUSEPPE LIPPARINI n.23, Piano T, zona censuaria 1, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq. 53,00, totale escluse aree scoperte: mq. 53,00, rendita catastale pari ad euro 240,41.

Confini sub. 10: subb. 11, 3 e 7 oltre a parti comuni, salvo altri.

Confini sub. 15: subb. 11 e 3 oltre a parti comuni, salvo altri.

Successivamente il tecnico incaricato ha altresì provveduto al deposito dell'**Attestato di Prestazione Energetica n. 07716-499997-2023**, rilasciato in data 24/11/2023 e valido fino al 24/11/2033, che colloca l'immobile in **classe energetica G**.

Si precisa che le suddette variazioni catastali rendono, ad oggi, l'immobile catastalmente conforme, ma che trattasi di abuso, che dovrà poi essere ripristinato a cura e spese dell'aggiudicatario.

A tal proposito si invita ad attenta lettura dell'elaborato peritale e delle successive integrazioni anche con l'ausilio di professionisti di fiducia.

Tutto quanto sopra risulta pervenuto a parte eseguita in forza di donazione e cessione di quote dell'11/05/1990, ricevuta dal Notaio Rosa Menale rep. 91009/7957, trascritta a Rimini in data 26/05/1990, Reg. Part. 3291, Reg. Gen.

4386 (quanto alla donazione) e trascritta a Rimini in data 26/05/1990, Reg. Part. 3292, Reg. Gen. 4387 (quanto alla cessione di quote).

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale.

Si richiama l'eventuale applicazione della norma di cui all'art. 63, comma 4°, delle disposizioni di attuazione del codice civile, la quale recita: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

Dalla relazione peritale risultano le informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Quanto allo stato di possesso: gli immobili risultano nella disponibilità di parte esecutata e, pertanto, verranno liberati a cura e spese della procedura alla firma del decreto di trasferimento.

Si precisa che, come rilevato in perizia, in data 28/12/2022, su richiesta del nominato esperto stimatore, l'Agenzia delle Entrate di Rimini ha comunicato in forma scritta la mancata sussistenza di contratti di affitto e/o comodato sull'immobile oggetto del presente elaborato peritale.

Quanto alla regolarità catastale, urbanistica ed edilizia si fa espresso rinvio all'elaborato peritale depositato agli atti della procedura e in particolare si segnala che, come risultante dalla suddetta relazione di stima, l'Esperto Estimatore ha riscontrato **difformità urbanistiche edilizie e catastali, e precisamente:**

"Conformità urbanistico edilizia

A seguito del sopralluogo effettuato e dal raffronto con gli elaborati allegati ai precedenti edilizi elencati al successivo paragrafo 7, sono emerse alcune difformità che vengono di seguito esplicitate:

- 1) Cambio di consistenza senza opere relativamente a tutte le unità immobiliari avvenuto solo catastalmente nel 1989 e non legittimato da alcuna pratica edilizia;*
- 2) Accorpamento di due unità immobiliari (sub 5 graffato sub 6 e sub 8 graffato sub 9) e cambio di destinazione da locale ad uso servizio a civile abitazione mediante la realizzazione di tramezzi interni e l'installazione di impianto di riscaldamento;*
- 3) Realizzazione di manufatto di dimensioni pari a 2,90 ml x 1,10 ml (per totali mq 3,19), tamponamenti laterali con infissi in vetro e alluminio, copertura rigida in pannelli termocoibentati e altezza pari a 2,40 ml, in aderenza alla parete dell'ingresso laterale dei locali ad uso servizio al piano terreno;*
- 4) Abbassamento della quota del piano di calpestio dei locali al piano terreno mediante (presunta) rimozione di soletta in ca e sua ricostruzione ad una quota inferiore (pari a circa 30 centimetri) e realizzazione di gradini all'ingresso del subalterno 8;*
- 5) Chiusura di foro nel solaio ed eliminazione della scala costituente collegamento tra ripostiglio del subalterno 10 e subalterno 5 (graffato subalterno 6);*
- 6) Modifiche prospettiche relativamente ai locali al piano terra subalterno 5 (graffato subalterno 6) e subalterno 8 (graffato subalterno 9);*

7) Lievi errori nelle quotature interne all'interno del subalterno 10 (che inficiano anche il calcolo delle relative superfici dei vani, di conseguenza anch'esso errato) e mancata rappresentazione di piccoli controsoffitti nella zona giorno nella pratica edilizia;

Il tutto fermo restando le opere in difformità dagli elaborati allegati al progetto 721/1967 realizzate contestualmente alla realizzazione del fabbricato (con particolare riferimento alle bucatore esterne, dimensioni del fabbricato, distacchi e altezze), in tolleranza ai sensi dell'articolo 19 bis comma 1 ter l.r 23/04 in quanto è avvenuto rilascio di certificato di abitabilità/usabilità citato al successivo paragrafo 7, previo sopralluogo dei funzionari incaricati (pertanto lo "stato legittimo" dell'immobile può essere considerato quello rilevato dai suddetti funzionari modificato poi dalle successive pratiche edilizie).

Si precisa che la verifica di conformità è stata condotta, per quanto riguarda l'interno dell'appartamento distinto al subalterno n°10, con la DIA 356/2005, per quanto riguarda i prospetti, la consistenza delle unità immobiliari e la disposizione interna dei subalterni 5 (graffato con subalterno 6) e 8 (graffato con subalterno 9), con il progetto 721/1967 (in quanto le successive pratiche edilizie non interessavano i prospetti ad eccezione di DIA 1237/2005 (limitatamente a parapetti dei balconi e decorazioni esterne)

Si rileva inoltre che, nella DIA 356/2005 è stata errata la dimensione della finestra del bagno prospiciente la via Lipparini. Tuttavia tale errore non costituisce illecito edilizio in quanto la pratica edilizia non era volta ad autorizzare modifiche prospettiche (dunque trattasi di mero errore di quotatura relativamente a componente di unità immobiliare non oggetto di intervento).

Le difformità di cui ai punti 1), 5) e 6) risultano sanabili mediante SCIA A SANATORIA ai sensi dell'articolo 17 della l.r 23/04 con spese professionali pari ad € 5000,00 oltre a cassa professionale e iva come per legge, oblazione pari a € 2000,00 e diritti di segreteria pari ad € 450,00, per totali 7450,00 euro (previo ripristino delle opere non sanabili di cui si relazione di seguito). Si consideri la possibilità di verificare con sondaggi murari distruttivi che le modifiche prospettiche di cui al punto 6) possano essere nate contestualmente alla realizzazione del fabbricato; in tal caso tale difformità potrebbe essere ascrivibile alle tolleranze ex articolo 19 bis. l.r 23/04 in virtù del rilascio del certificato di abitabilità a seguito della prima realizzazione del fabbricato.

Le difformità di cui ai punti 2) e 3) non risultano sanabili in quanto non conformi alle norme urbanistiche (con particolare riferimento alla superficie delle autorimesse e alle norme in materia di distanze legali), pertanto occorre ripristinare lo stato dei luoghi con costi stimati pari ad euro 5000,00 (compresa la rimozione TOTALE degli impianti termici presenti all'interno del subalterno 5 graffato con subalterno 6 e 8 graffato con subalterno 9, in ossequio alle prescrizioni del PAIR 2017)

La difformità di cui al punto 7) risulta tollerabile ai sensi dell'articolo 19 bis comma 1 della l.r 23/04 pertanto non produce sanzioni né limitazioni al bene.

La difformità di cui al punto 4) risulta sanabile mediante deposito di permesso di costruire in sanatoria con opere di adeguamento (legate agli aspetti sismici e alla fruibilità dell'autorimessa) con contestuale deposito di pratica sismica in sanatoria e di pratica sismica (per le opere di adeguamento), con costi stimabili pari a € 30.000,00 compreso spese professionali e oblazioni da versarsi al comune oltre ad iva e cassa professionale nelle aliquote previste dalla legge al momento del deposito della pratica (si tenga presente che è possibile redigere unica pratica di sanatoria includendo le difformità di cui ai punti 1), 5) e 6) che risulterebbero soggette a SCIA con leggero risparmio economico pari a circa 2000,00 euro rispetto alla somma dei due procedimenti). Alternativamente è possibile il ripristino dello stato dei luoghi (ferma restando la necessità di deposito di pratica sismica e scia ex articolo 18 l.r 23/04 per le opere in costruzione) con costi stimati pari ad euro 2000,00 (ai quali vanno sommati i costi per la sanatoria delle difformità di cui ai punti 1), 5), 6)).

Risulta inoltre "pendente" PROVVEDIMENTO REPRESSIVO numero di registro 10921 del 24/07/2012 (protocollo 108738/2012) a contestazione delle difformità di cui ai punti 2), 3), 4), 5), 6) oltre alla realizzazione di manufatto su corte comune imputato al ricevente del verbale (al quale sono seguite successive memorie depositate in data 27/09/2012 con protocollo 143354 e in data 29/10/2014 con protocollo 204499/2014).

Ad oggi non risulta alcun seguito a quanto sopra, dunque non sono stati emessi verbali di demolizione.

Sarà onere dell'aggiudicatario procedere al ripristino dello stato della conformità dei luoghi in quanto trattasi, come già sopra precisato, di difformità non legittimabili (in quanto come già specificato, non è ammissibile ridurre la superficie destinata ad autorimessa, alcune opere non sono conformi alla normativa in materia di antisismica e la destinazione "civile abitazione" non è ammessa in quanto non sono rispettate le dimensioni minime delle stanze né le altezze interne) comprese le opere giacenti su corte comune.

Considerata l'interpretabilità delle vigenti norme in materia, i continui cambiamenti normativi nonché la complessità del caso, le considerazioni suesposte sono comunque da verificarsi con gli uffici comunali preposti.

L'analisi di conformità urbanistica sopraesposta riguarda ovviamente solo le unità immobiliari oggetto della presente e i relativi beni comuni solamente ad esse e prescinde pertanto dalla verifica di conformità anche dei beni comuni ad altre unità immobiliari non oggetto della presente.

Conformità catastale

Le difformità dai punti 2) a 7) indicate al precedente paragrafo si "riflettono" anche nelle planimetrie catastali.

Per quanto riguarda il subalterno 10, esse non incidono sulla rendita catastale, mentre per quanto riguarda i subalterni 5 (graffato 6) e 8 (graffato 9) hanno incidenza sulla rendita catastale, pertanto, in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, è necessaria variazione catastale con costi pari ad euro 1000,00 compreso diritti di segreteria catastali oltre ad iva e cassa professionale nelle aliquote di legge. "

Relativamente alla conformità catastale si rimanda a quanto sopra esposto circa le variazioni eseguite dall'Esperto Stimatore.

In ogni caso si fa espresso rinvio a quanto riportato nella perizia di stima e nelle successive integrazioni.

Dalla lettura dell'elaborato peritale depositato agli atti nel fascicolo processuale, risultano, tra l'altro, le seguenti pratiche:

- Progetto 721/1967 del 23/05/1967 (con Rettifica del 13/01/1972 e nuova approvazione del 22/01/1972);
- DIA 1382/2004 del 10/11/2004 protocollo n°200131/2004 (relativamente a subalterno 10);
- DIA 356/2005 del 22/03/2005 protocollo n°47692/2005 (variante a DIA 1382/2004);
- DIA 1237/2005 del 12/09/2005 protocollo n°150459/2005 (relativa a facciata esterna);
- DIA 1565/07 del 12/11/2007 protocollo n°200918/07 (limitatamente a corte comune con altra proprietà).

Oltre alle pratiche edilizie di cui sopra risultano le seguenti pratiche di abitabilità/agibilità (o equipollenti nelle forme previste dalla legge al momento della richiesta):

- Certificato di abitabilità/usabilità 981/1969 del 04/07/1969;
- Certificato di conformità edilizia ed agibilità (protocollo richiesta n° 94342 9 - n° 156/05 del 2005 (attestata in data 31/08/05) - Valido unicamente per il subalterno n. 10.

Si precisa che tutte le spese, anche tecniche, per il ripristino e la

regolarizzazione amministrativo/urbanistica e catastale sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

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 segnala 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.

In ogni caso, ove possibile e ricorrendone i presupposti, eventuali violazioni urbanistiche potranno essere sanate, a cura e spese dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 40 comma 6 della legge 28.02.1985, n. 47 e dell'art 46 comma 5 del TU D.P.R. 6.6.2001 n. 380, mediante presentazione, entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento, a sue esclusive spese e nei termini di legge, di eventuale domanda di sanatoria/condono edilizio.

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

Quanto alla destinazione urbanistica si fa rinvio alla relazione di stima dalla quale risulta:

"Strumenti urbanistici:

- *P.S.C approvato con deliberazione di consiglio comunale n° 15 del 15/03/2016 e in vigore dal 06/04/2016. L'immobile, individuato nella tavola PSC è individuato in zona AUC_U.*
- *Vincoli: l'area ricade in "aree a potenzialità archeologica bassa" così come individuato nella tavola dei vincoli 2.2 a del PSC.*
- *R.U.E. approvato con deliberazione consiliare 16 del 15/03/2016;*
- *Variante specifica R.U.E approvata con deliberazione consiliare 9 del 25/03/2021; L'immobile è individuato nella tavola RUE 1-8 in ambito auc2 (disciplinato dall' articolo 53 delle norme di attuazione)".*

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 nominato Esperto Estimatore.

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 in quanto applicabile.

Stante quanto sopra segnalato, gli immobili suddetti si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e quote condominiali dovute come per legge.

Gli adempimenti di cancellazione delle iscrizioni, delle trascrizioni e delle altre formalità pregiudizievoli, delle quali può essere ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, verranno espletati dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario.

Si segnala altresì che in relazione ai beni in oggetto risultano iscrizioni ipotecarie e pignoramento che verranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario per la quali si rinvia all'elaborato peritale che qui si intende richiamato a trascritto.

Si segnala la presenza di atto di donazione nei passaggi di proprietà dei beni immobili oggetto del presente avviso di vendita e precisamente: donazione dell'11/05/1990, ricevuta dal Notaio Rosa Menale rep. 91009/7957, trascritta a Rimini in data 26/05/1990, Reg. Part. 3291, Reg. Gen. 4386.

Gli immobili suddetti, 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 c.c., 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 dal nominato Esperto Estimatore nella perizia di stima suddetta non è oggetto di garanzia contrattuale, in particolare in merito alla regolarità urbanistica (agli oneri per eventuali sanatorie), allo stato di fatto, ai gravami non cancellabili e alle spese condominiali.

Gli immobili saranno trasferiti con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e 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.

Si precisa che, al momento della consegna dell'immobile, il Custode indicherà se vi sono beni mobili da smaltire o distruggere e, 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.

AVVISA

che procederà alla vendita competitiva con **modalità telematica asincrona** dei beni immobili sopra descritti e 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**, mediante bonifico sul seguente conto corrente aperto presso la Banca Malatestiana Credito Cooperativo Società Cooperativa e intestato alla presente procedura, iban IT85T0709024200090010214530, con indicazione nella causale del n. R.G.E., del lotto (nonché, eventualmente, di un "nick name o nome

di fantasia").

LOTTO UNO

PREZZO BASE DELLA VENDITA SENZA INCANTO: Euro 302.000,00 (trecentoduemila/00)

OFFERTA MINIMA CONSENTITA: Euro 226.500,00 (duecentoventiseimilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO: Euro 5.000,00 (cinquemila/00)

Si precisa che:

- non è consentito il pagamento rateale;
- non sono consentite offerte multiple.

FISSA

per il giorno 18 (diciotto) marzo 2025 (duemilaventicinque)

alle ore 11:00 e seguenti

mediante la piattaforma telematica del Gestore incaricato, l'udienza per la verifica delle offerte d'acquisto presentate a cui seguirà l'eventuale gara tra gli offerenti con la modalità asincrona per la durata di 48 (quarantotto) ore dall'avvio della stessa.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa verrà prorogata automaticamente di ulteriori 10 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

DETERMINA

le modalità di vendita come indicato nel presente avviso, nelle seguenti "NORME GENERALI", nonché nelle istruzioni presenti sul sito www.astetelematiche.it, nel rispetto delle istruzioni contenute nella ordinanza succitata.

Rimini, 08/01/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Stefania Aceto

NORME GENERALI

1) OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Gli interessati sono invitati a partecipare alla gara di vendita con modalità telematica asincrona che si svolgerà sul portale di titolarità del Gestore della Vendita Telematica designato.

Ognuno, tranne il debitore e gli altri soggetti esclusi per legge, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile in vendita.

L'offerta irrevocabile di acquisto deve essere presentata esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della Vendita Telematica.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 13,00 del giorno feriale antecedente a quello fissato per l'udienza indicata nell'avviso**, 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, ovvero sia 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.

Soltanto 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).

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) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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.

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione richiesta:

- copia di un valido documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti;

- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario (contabile di avvenuto pagamento) 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;

Se l'offerta telematica è 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 dal soggetto che sottoscrive l'offerta trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata.

Se l'offerente è coniugato 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...).

Se l'offerente risiede al di fuori del territorio dello Stato Italiano e non ha 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.

- Ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, fatti salvi i casi di esenzione ai sensi del DPR 447/2000, in formato xml scaricata dal 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. 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 esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente sopra indicato specificando nella causale del bonifico "cauzione Rge ___ Lotto ____" ed eventualmente il nickname.

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 esclusivamente 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 giorno prima di quello fissato per l'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, accedendo al portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it/> all'interno dell'area pubblica "Pagamenti PagoPa", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale precisandosi che la ricevuta di avvenuto

pagamento scaricata dal portale dei servizi telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviata l'offerta.

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 presso lo studio del Professionista Delegato ovvero presso altro luogo comunque idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematiche.

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;
- d) se l'offerta non è presentata in conformità a quanto stabilito dal Decreto n. 32/2015 e dalle disposizioni di legge.

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;
- nel caso in cui fosse espressamente consentita nell'avviso la presentazione di offerte a prezzo ribassato, il Referente dell'Asta Telematica, potrà far luogo alla vendita quando dovesse ritenere che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.;
- se vi fossero più offerte, il Referente dell'Asta Telematica inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

In caso di più offerte di pari importo ove nessuno degli offerenti intendesse partecipare alla gara, il Referente dell'Asta Telematica provvederà ad aggiudicare l'immobile in favore della migliore offerta e per l'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.

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 relativo al Gestore della Vendita designato, 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.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

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.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

4) GARA TRA OFFERENTI

La gara tra più offerenti sarà svolta con modalità telematica "asincrona" avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

I rilanci non potranno essere inferiori o superiori agli importi sopra indicati.

In caso di offerta presentata entro gli ultimi 10 (dieci) minuti di scadenza della gara, il termine verrà posticipato di ulteriori 10 (dieci) minuti e così via in tutti i casi di offerta in limine.

Durante la fase di prolungamento, tutti gli utenti abilitati possono effettuare rilanci.

In caso di gara, il metodo di validazione delle offerte si basa sul tempo di deposito delle stesse sul server ospitante il sito web del Gestore della Vendita Telematica designato.

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 di 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 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.

6) SALDO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, nonché delle spese pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Si precisa che questo termine è perentorio (Cass. Sez. Un n. 262/2010) e non è soggetto a sospensione feriale in quanto termine assegnato a soggetto terzo (aggiudicatario) che non è parte in senso tecnico della procedura esecutiva, e ciò al fine di non creare disparità di trattamento fra gli aggiudicatari a seconda del periodo dell'anno in cui si svolge l'esperimento di vendita.

In caso di inadempimento per mancato versamento nei termini suddetti da parte dell'aggiudicatario si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c..

Dopo l'aggiudicazione il professionista delegato inviterà già nell'udienza di vendita l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, entro e non oltre dieci giorni dall'aggiudicazione, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma e le modalità di versamento; qualora l'aggiudicatario provveda al pagamento prima che l'istituto fondiario - pur nel rispetto del termine di dieci giorni - abbia provveduto al deposito della nota di precisazione del credito, il delegato non è autorizzato a trasferire le somme ricevute.

Il professionista delegato potrà comunicare all'aggiudicatario il minor o maggior importo che dovrà essere versato a titolo di rimborso spese inerenti agli adempimenti da compiere (registrazione, IVA, cancellazione gravami) rispetto al 20% sopraindicato.

I pagamenti delle somme suddette dovranno essere effettuati mediante:

- assegni circolari (emessi esclusivamente da banche italiane o dalle Poste) non trasferibili intestati al professionista delegato con indicazione del numero della RGE e del Lotto, da consegnare presso lo studio del professionista delegato nei giorni ed orari di ufficio;
- bonifico bancario sul conto corrente intestato alla presente procedura all'IBAN sopra indicato sempre con indicazione nella causale del numero della RGE e del Lotto. In caso di credito fondiario, a norma dell'art. 41, comma cinque, D.Lgs. n.385 del 1 settembre 1993, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché nel medesimo termine previsto per il saldo prezzo, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi di tale facoltà, entro lo stesso termine dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso. La parte di prezzo eventualmente residua, dovrà poi essere

depositata presso il professionista delegato con le modalità e nei termini sopra indicati.

7) DECRETO DI TRASFERIMENTO

Avvenuto l'integrale versamento del prezzo e di tutte le spese, il professionista delegato predispose la bozza del decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al Giudice dell'Esecuzione il fascicolo, allegando alla bozza di decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile.

Il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento.

Trattasi di "vendita forzata" alla quale si applicano le norme di cui agli articoli 2919 e seguenti del Codice Civile.

La vendita sarà soggetta ad Imposta di Registro o ad I.V.A. in base al regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alla natura dell'immobile e alle condizioni fiscali soggettive del soggetto esecutato e dell'aggiudicatario.

La ripartizione, ai soli fini fiscali, fra beni soggetti ad aliquote diverse, del prezzo di aggiudicazione, avverrà proporzionalmente ai valori di stima.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

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.

8) CANCELLAZIONE GRAVAMI

Nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la cancellazione delle iscrizioni, 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 professionista delegato e si ricorda che il solo delegato, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi.

Le spese (imposte ed onorari) per effettuare tali cancellazioni sono a totale carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate al più tardi contestualmente al saldo del prezzo.

9) FINANZIAMENTI BANCARI

Al fine di agevolare da parte degli aggiudicatari l'ottenimento di finanziamenti bancari con garanzia ipotecaria sui beni oggetto del presente avviso, si ricorda

l'applicabilità della disciplina di cui al secondo comma dell'art. 585 c.p.c. chiarendosi che la trascrizione del decreto di trasferimento potrà essere eseguita soltanto unitamente alla iscrizione dell'ipoteca e con l'impegno della procedura a cancellare i gravami con le modalità sopra descritte.

Si segnala espressamente che una volta intervenuta la aggiudicazione il custode non è più tenuto ad organizzare visite di qualsiasi tipo (in particolare con i periti delle Banche finanziatrici) agli immobili aggiudicati.

Si segnala altresì che in presenza di formalità pregiudizievoli non cancellabili potrebbe non essere concesso il finanziamento per cui si invitano i potenziali interessati ad assumere preventivamente le informazioni necessarie.

10) INFORMAZIONI, VISITE, ASSISTENZA

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale della ordinanza di vendita, della relazione di stima del Consulente Tecnico d'Ufficio, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso i siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astetelematiche.it, www.pvp.giustizia.it e quelli sopra meglio indicati nonché presso il professionista delegato.

La cancelleria delle esecuzioni immobiliari potrà fornire informazioni anche relative alle generalità del debitore esecutato a chiunque vi abbia interesse.

Si precisa che è possibile prenotare visite all'immobile unicamente attraverso il portale delle vendite pubbliche utilizzando l'apposita funzione disponibile nella pagina web relativa all'immobile nel sito www.pvp.giustizia.it.

Si avverte che maggiori informazioni possono essere fornite dal Professionista Delegato i cui recapiti sono indicati nell'avviso di vendita.

Per ricevere assistenza l'utente che vuole partecipare telematicamente potrà inviare una email al gestore della vendita telematica o contattare il relativo call center.