



TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI

AVVISO DI VENDITA ASINCRONA DI BENI IMMOBILI PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 34/2020

Il sottoscritto Avv. Barbara Fazi, con studio in Rimini, Via Flaminia Conca 73, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 569 c.p.c. in data 30 settembre 2022, a cui è seguito provvedimento di rettifica emesso in data 10 novembre 2022 rende noto che:

- nell'esecuzione immobiliare pendente presso il Tribunale di Rimini R.G.E. n. 34/2020 promossa da **Società Tecnostrade Costruzioni S.r.l.** a cui è riunita la procedura R.G.E. n. 150/2020, il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita dei beni immobili di seguito indicati **mediante modalità telematica secondo il modello della vendita asincrona** che consente la presentazione delle offerte in via telematica nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter Disp. Att. c.p.c., di cui al D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e delle istruzioni contenute nella richiamata ordinanza;
- le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica, saranno espletate sotto cura del **Gestore Società "Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A."**, che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it;
- il referente della presente vendita telematica è lo scrivente professionista delegato;
- i beni immobili oggetto di vendita sono descritti nella relazione di stima agli della procedura e qui di seguito riportati;
- il custode è lo stesso professionista delegato i cui recapiti sono sotto indicati;
- 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: **AVVOCATO BARBARA FAZI** - con studio in Rimini, Via Flaminia Conca 73 (angolo via Casti), 47923 Rimini tel. 0541/387165 - avv.barbara.fazi@gmail.com; pec: barbara.fazi@ordineavvocatirimini.it;
- **le richieste di visita del lotto dovranno pervenire esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e saranno finalizzate alla partecipazione alla vendita;**

STUDIO LEGALE

AVV. BARBARA FAZI

Via Flaminia Conca 73 - 47923 Rimini

Tel. 0541/387165 – Mail: avv.barbara.fazi@gmail.com

- 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;

- l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di vendita e l'inizio dell'eventuale gara ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c. avranno luogo presso lo studio del professionista delegato sito in Rimini, Via Flaminia Conca 73, **il giorno 4 febbraio 2025 alle ore 09:15;**

pertanto dà

PUBBLICO AVVISO

di vendita dei seguenti beni immobili e diritti immobiliari:

LOTTO UNICO

piena proprietà di terreno edificabile, sito in Comune di Coriano (RN), Via Marano (SP31), Via Saragat, superficie catastale totale mq. 23.092, di cui mq. 11.548 destinati a 17 lotti edificabili e mq. 11.544 destinati ad opere di urbanizzazione, da completarsi e poi cedere al Comune di Coriano.

Nell'area edificabile è presente un edificio di tipologia rurale allo stato classificato come civile abitazione di tipo economico in pessime condizioni e un altro in corso di costruzione al solo piano seminterrato al rustico, senza solaio di copertura.

I 17 lotti edificabili sono distinti al Catasto Terreni del predetto Comune, al foglio 18:

-mappale 1349, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale totale 0.06.45, reddito agrario euro 4,33, reddito dominicale euro 5,00; coerenze: corpo particelle 1356, 1355, 1350, salvo diversi e come in fatto;

-mappale 1350, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale totale 0.09.41, reddito agrario euro 6,32, reddito dominicale euro 7,29 coerenze: corpo particelle 1355, 1349, 1356, 752, 1351, salvo diversi e come in fatto;

-mappale 1351, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale totale 0.08.17, reddito agrario euro 5,49, reddito dominicale euro 6,33; coerenze: corpo particelle 1355, 1350, 752, 1352, 1358, salvo diversi e come in fatto;

-mappale 1352, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale totale 0.07.60, reddito agrario euro 5,10, reddito dominicale euro 5,89; coerenze: corpo particelle 752, 1351, 1358, 1353 salvo diversi e come in fatto;

-mappale 1353, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale totale 0.07.87, reddito agrario euro 5,28, reddito dominicale euro 6,10; coerenze: corpo particelle 752, 748, 747, 1041, 1358, salvo diversi e come in fatto;

-mappale 1366, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale totale 0.03.40, reddito agrario euro 2,28, reddito dominicale euro 2,63; coerenze: corpo particelle 1402, 1359, 1360, 1392, salvo diversi e come in fatto;

-mappale 1373, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale totale 0.03.00, reddito agrario euro 2,01, reddito dominicale euro 2,32; coerenze: corpo particelle 1400, 1126, 1374, 1378, 1392, salvo diversi e come in fatto;

-mappale 1374, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale totale 0.07.42, reddito agrario euro 4,98, reddito dominicale euro 5,75; coerenze: corpo particelle 1373, 1378, 1375, 1126, salvo diversi e come in fatto;

-mappale 1375, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale totale 0.06.73, reddito agrario euro 4,54, reddito dominicale euro 5,21; coerenze: corpo particelle 1374, 1391, 1378, 195, 1126, salvo diversi e come in fatto;

-mappale 1376, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale totale 0.07.30, reddito agrario euro 4,90, reddito dominicale euro 5,66; coerenze: corpo particelle 1375, 1391, 1377, 195, 1126, salvo diversi e come in fatto;

-mappale 1377, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale totale 0.06.52, reddito agrario euro 4,38, reddito dominicale euro 5,05; coerenze: corpo particelle 1376, 1391, 1311, 195, salvo diversi e come in fatto;

-mappale 1365, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale totale 0.00.15, reddito agrario euro 0,10 reddito dominicale euro 0,12; coerenze: corpo particelle 1435, 1368, 1369, 1393, salvo diversi e come in fatto;

-mappale 1390, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale totale 0.04.16, reddito agrario euro 2,79, reddito dominicale euro 3,22; coerenze: corpo particelle 1389, 1384, 1391, 1393, salvo diversi e come in fatto;

-mappale 1389, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale totale 0.03.76, reddito agrario euro 2,52, reddito dominicale euro 2,91; coerenze: corpo particelle 1394, 1385, 1383, 1390, salvo diversi e come in fatto;

-mappale 1384, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale totale 0.05.38, reddito agrario euro 3,61, reddito dominicale euro 4,17; coerenze: corpo particelle 1383, 1381, 1390, 1391, salvo diversi e come in fatto;

-mappale 1382, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale totale 0.05.52, reddito agrario euro 3,71, reddito dominicale euro 4,28; coerenze: corpo particelle 1383, 1385, 251, 1381, salvo diversi e come in fatto;

-mappale 1383, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale totale 0.05.24, reddito agrario euro 3,52, reddito dominicale euro 4,06; coerenze: corpo particelle 1389, 1385, 1382, 1384, salvo diversi e come in fatto;

-mappale 1381, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale totale 0.05.98, reddito agrario euro 4,01, reddito dominicale euro 4,63; coerenze: corpo particelle 1384, 1383, 251, 1380, 1391, salvo diversi e come in fatto;

-mappale 1368, qualità ente urbano, superficie catastale totale 0.10.96; coerenze: corpo particelle 1367, 1365, 1369, 1370, 1371, 1435, salvo diversi e come in fatto; comprende la particella 1364;

al **Catasto Fabbricati** del predetto Comune al foglio 18:

-mappale 1369, categoria area urbana, vani mq. 23, piano T; coerenze: corpo particelle 1368, 1370, 1393, 1365, salvo diversi e come in fatto;

-mappale 1370, categoria area urbana, vani mq. 23, piano T; coerenze: corpo particelle 1368, 1369, 1371, 1394 salvo diversi e come in fatto;

-mappale 1368, subalterno 1, categoria A/3, classe 2, superficie catastale totale mq. 137, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 137, vani 7,5, piano T-1, rendita euro 484,18; coerenze: corpo particelle 1367, 1365, 1369, 1370, 1371, 1435, salvo diversi e come in fatto;

-mappale 1368, subalterno 2, categoria C/2, classe 2, superficie catastale totale mq. 102, vani mq. 102, piano T, rendita euro 258,13; coerenze: corpo particelle 1367, 1365, 1369, 1370, 1371, 1435, salvo diversi e come in fatto;

Le particelle destinate ad opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura e spese della parte aggiudicataria e da cedere al Comune di Coriano, sono identificate:

al **Catasto Fabbricati** del predetto Comune al foglio 18, aree urbane, mappali 1362, 1367, 1371, 1413, 1412, 1414, 1435, 1436, mq. 3.117 totali;

al **Catasto Terreni** al foglio 18, mappali 1033, 1035, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1378, 1379, 1380, 1385, 1386, 1387, 1388, 1391, 1410, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, mq. 8.427 totali.

Riguardo alla situazione di possesso si evidenzia che il compendio immobiliare sarà reso nella disponibilità dell'aggiudicatario ad opera del custode - delegato.

Titoli abilitativi e pratiche edilizie:

-Concessione Edilizia in sanatoria prot. n. 4121/86 rilasciata in data 24/08/1999;

-Permesso di Costruire prot. n. 12030 rilasciato in data 01/10/2012;

-Permesso di Costruire prot. n. 16933 rilasciato in data 19/10/2010

-P.P. di iniziativa privata approvato con delibera n. 64 del 31/07/2008.

Provenienza dei beni posti in vendita.

Il compendio immobiliare oggetto del presente avviso di vendita è pervenuto in proprietà alla società esecutata in forza di vendita di appezzamento agricolo, a firma del Dott. Giampaolo Ferri, Notaio in Rimini, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, del 13 ottobre 1992, Repertorio n. 21103/12592, trascritto a Rimini il 23 ottobre 1992, R.P. 6889, R.G. 9211 e successivo atto di trasformazione di società a firma del Notaio Domenico Guastamacchia in data 3 maggio 1997, Repertorio n. 1172722, trascritto a Rimini il 5 giugno 1997, R.P. 3916, R.G. 5457; atto di compravendita, a firma del Dott. Domenico Guastamacchia, Notaio in Forlì, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini, del 30 gennaio 2007, Repertorio n. 233271, Raccolta n. 23421, trascritto a Rimini il 12 febbraio 2007, R.P. 1511, R.G. 2756; atto di compravendita, a firma del Dott. Domenico Guastamacchia, Notaio in Forlì, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini, del 4 dicembre 2009, Repertorio n. 241895, Raccolta n. 27707, trascritto a Rimini il 28/12/2009, R.P. 12955, R.G. 22225.

Conformità urbanistico – edilizia e catastale.

Si rimanda alla perizia di stima pubblicata, redatta dal Dott. Roberto Venturini per la completa disamina delle difformità riscontrate, descritte nelle pagine 10 e 11 della medesima.

Per la regolarizzazione delle opere sanabili e/o per la rimessione in pristino stato per quelle non sanabili, la parte aggiudicataria dovrà assumere presso gli uffici competenti, anche avvalendosi di propri tecnici di fiducia, ogni e qualsiasi informazione ed accertare le modalità degli interventi di sanatoria e di rimessione in pristino, con ogni onere e spesa a suo esclusivo carico in quanto gli importi indicati in perizia relativi alle pratiche di regolarizzazione o di ripristino sono puramente indicativi.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario le seguenti formalità:

- Atto di Asservimento – Costituzione di servitù di elettrodotto a favore di Enel, a firma della Dott. Pietro Bernardi Fabbrani, Notaio in Rimini, dell'11 novembre 1996, ai numeri 3798/1278, trascritto a Rimini in data 28 novembre 1996, Registro Particolare 6827, Registro Generale 9687;
- Convenzione Edilizia a firma del Dott. Domenico Guastamacchia, Notaio in Rimini del 4 dicembre 2009, Repertorio n. 241897, Raccolta n. 27708, trascritta a Rimini in data 28 dicembre 2009, Registro Particolare 12956, Registro Generale 22226, oggetto di

Deliberazione n. 37 del 30 luglio 2021 del Consiglio Comunale di Coriano (allegato 8 della perizia di stima).

Si invitano gli interessati ad un'accurata disamina delle pagine 6, 7, 8 e 9 dell'elaborato peritale di stima laddove sono esposti chiaramente gli obblighi derivanti dai richiamati atti a carico della parte aggiudicataria. Restano comunque a carico della parte aggiudicataria gli oneri ed obblighi comunque assunti dalla società esecutata e opponibili per legge.

Opere di Urbanizzazione da realizzare.

Relativamente alle opere di urbanizzazione da effettuarsi a cure e spese dell'aggiudicatario si rimanda a quanto esposto dallo stimatore Dott. Venturini nelle pagine da 18 a 21 dell'elaborato peritale, nonché alla relazione redatta dall' Ing. Paolo Sammarini e successiva integrazione, per le valutazioni tecnico-economiche relative all'esecuzione delle predette opere richiamate nell'elaborato di stima.

I Professionisti incaricati hanno quantificato i costi attualizzati per le opere ancora da eseguirsi in misura pari ad euro 432.153,34 oltre ad iva, portati in detrazione al valore di stima.

Si segnala la nota di precisazione redatta dal Dott. Venturini (allegato n. 17), ove si espone un aggiornamento in merito all'entità delle garanzie fideiussorie già rilasciate a favore del Comune di Coriano, che ha comunque facoltà di chiedere alla parte aggiudicataria nuove garanzie.

In ogni caso si sottolinea la particolare importanza da parte degli interessati, di un attento esame della perizia di stima del Dott. Venturini contenente altresì le osservazioni e valutazioni della relazione tecnica dell'Ing. Paolo Sammarini, anche avvalendosi di propri tecnici di fiducia, precisando che la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza dettagliata e approfondita della stessa e dei relativi allegati pubblicati.

ALTRE INFORMAZIONI

La vendita delle unità immobiliari descritte nella perizia di stima è effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita in quanto vendita forzata ai sensi degli artt. 2919 e segg. del codice civile ed in particolare ai sensi dell'art. 2922 codice civile non consente 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 dallo stimatore nella perizia depositata 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.

Conseguentemente, 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, 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 dei beni.

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, (escluse pertanto le eventuali domande giudiziali trascritte e gravami non cancellabili), saranno espletati dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario.

Si segnala che le notizie sopra date (ai sensi dell'art. 46 del testo unico D.P.R. 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, 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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, nonché degli altri atti e documenti della procedura consultabili sul sito internet www.astegiudiziarie.it, e sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Per quanto sopra esposto e in virtù della delega conferita, il professionista delegato

FISSA

per il giorno 4 febbraio 2025 alle ore 09:15, presso il proprio studio sito in Rimini, Via Flaminia Conca 73, **l'esperimento della vendita senza incanto del lotto unico**, con l'esame delle offerte telematiche e l'inizio dell'eventuale gara ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., **al prezzo base d'asta di euro 787.000,00** (settecentottantasettemila virgola zero zero) con offerta minima non inferiore ad **euro 590.250,00** (cinquecentonovantamiladuecentocinquanta virgola zero zero), in caso di gara i rilanci delle

offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **euro 5.000,00** (cinquemila virgola zero zero); in osservanza delle istruzioni contenute nell'ordinanza di delega, nonché delle modifiche legislative sopravvenute e delle eventuali istruzioni del Giudice dell'Esecuzione emanate successivamente alla richiamata ordinanza;

DETERMINA

le modalità di vendita come indicate e descritte nelle seguenti “CONDIZIONI DI VENDITA”, nonché nelle istruzioni presenti sui siti www.astegiudiziarie.it, www.pvp.giustizia.it,

Non è consentito il pagamento rateale del prezzo e quindi non sono consentite dilazioni rispetto ai termini di pagamento sotto indicati.

Rimini, li 18 novembre 2024

Il professionista delegato

Avv. Barbara Fazi



CONDIZIONI DI VENDITA

CONTENUTO, MODALITA' DI PRESENTAZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA, CONDIZIONI DI VENDITA.

L'offerta per la vendita telematica è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 III comma c.p.c., e può essere presentata da qualsiasi interessato ad eccezione del debitore, **esclusivamente in via telematica**, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile, speciale o generale, tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Rimini. In mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la Cancelleria.

L'offerta telematica, dovrà essere conforme alle disposizioni contenute nel Decreto Ministeriale del 26/02/2015 n. 32 e **trasmessa** unitamente ai documenti allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiacert.it.

Ai sensi dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015 (modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati):

L'offerta per la vendita telematica contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, codice fiscale e/o partita iva;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero del ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro 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;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quella di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;*
- O) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha – 2code dell'International Organization for Standardization.

All'offerta devono essere allegati in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- la copia di un valido documento di identità e la copia del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti;
- la contabile del bonifico bancario attestante il versamento 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge alleghi anche la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se il soggetto offerente è minorenni copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto autorizzato a sottoscrivere l'offerta nonché copia dell'autorizzazione del provvedimento di autorizzazione.
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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;
- se il soggetto offerente è una persona giuridica la visura camera e la copia di documenti da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone 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 laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml, scaricata dal portale dei servizi telematici;
- l'offerente dovrà dichiarare la volontà di avvalersi della procedura di mutuo ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 c.p.c..

L'offerta è trasmessa:

- **o mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica** ai sensi dell'art 12 IV comma del D.M. n. 32/2015, precisando che l'invio deve avvenire con la richiesta della ricevuta completa di avvenuta consegna e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3;
- **o in alternativa quando è sottoscritta con firma digitale, a mezzo di casella di posta elettronica certificata.**

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve

essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine (art. 12 IV e V comma D.M. n. 32/2015);

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 telematica deve essere redatta e depositata a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita e quindi entro le ore 13:00 del giorno 3 febbraio 2025 e la stessa si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore della Posta Elettronica Certificata del Ministero della Giustizia (art. 14 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al **Gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo pec indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.** Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo di SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D.M. n. 32/2015. Il presentatore si autentica al portale del gestore delle vendite telematiche con le credenziali ricevute.

L'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di cauzione una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato a "Tribunale di Rimini R.G.E. 34/2020" - IBAN IT88J0709024200090010212786 - causale "cauzione R.G.E. n. 34/2020". Detto bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata entro il giorno precedente rispetto a quello fissato per l'esame delle offerte, ossia entro il giorno 3 febbraio 2025 qualora il giorno fissato per la vendita non venga riscontrato l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura nei termini sopra indicati. L'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto (attualmente pari ad euro 16), salvo che sia esentato D.P.R. n. 447/2000, tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "pagamenti PagoPa" seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerta di acquisto non è efficace: se perviene oltre le ore 13:00 del giorno precedente a quello dell'asta, se l'offerente non presta cauzione nei termini e nelle modalità indicate o comunque la somma non risulti accreditata sul conto intestato alla procedura entro il giorno precedente rispetto a quello fissato per

l'apertura delle buste, se effettuata per un prezzo di vendita inferiore di oltre un quarto del prezzo base fissato nell'avviso di vendita.

DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

All'udienza fissata per la vendita telematica, il professionista delegato procederà all'apertura, all'esame e alla deliberazione delle offerte telematiche ai sensi degli artt. 572 e seguenti c.p.c., tramite il portale www.astetelamatiche.it con collegamento operato presso il proprio studio in Rimini, Via Flaminia Conca 73.

Gli offerenti almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita riceveranno dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata sulla casella di posta elettronica o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, ed eventualmente un sms al recapito di telefonia pure indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per effettuare l'accesso e partecipare quindi in via telematica alle operazioni di vendita, collegandosi l'area riservata del sito www.astetelematiche.it eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta a suo favore.

-In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita la stessa sarà senz'altro accolta;

-in caso di unica offerta inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

-se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione;

-se vi sono più offerte, il professionista delegato invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta;

-se il massimo prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, non si fa luogo alla vendita quando siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte per l'acquisto del medesimo bene, verificata la loro regolarità e ammissibilità il professionista delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. anche in caso di assenza di uno o più offerenti e/o di mancata connessione di uno o più offerenti. Al riguardo si precisa che l'offerente è tenuto a connettersi fin dall'ora di inizio delle operazioni di vendita così come fissato nell'avviso di vendita e a restare connesso per tutta la durata delle operazioni anche in caso di eventuali ritardi.

La gara telematica avrà la 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.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo indicato a pena di inefficacia, pari ad euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero), qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi dieci minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte nel periodo di prolungamento.

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.

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.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato un elenco sottoscritto con firma digitale dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati contenente altresì tutti i requisiti prescritti nell'ordinanza di delega.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara sarà effettuata dal delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo, mediante la redazione del verbale telematico delle relative operazioni in osservanza alle disposizioni di legge e contenute nell'ordinanza di delega.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal delegato referente della procedura, a chi avrà effettuato l'offerta più alta sulla base delle comunicazioni rese dal gestore della vendita telematica.

SALDO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, entro e non oltre di 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione. Detto termine è perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale.

Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda chiedere l'erogazione di un mutuo ipotecario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. dovrà consegnare al delegato copia dell'atto di mutuo registrato.

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese necessario agli adempimenti successivi all'emissione del decreto di trasferimento (imposte di bollo, imposte di registrazione, eventuale iva, imposta per cancellazione gravami, imposte per volture catastali compenso dell'attività

delegata nella quota a carico dell'aggiudicatario e altre eventuali spese) per l'importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, ovvero per il diverso importo minore o maggiore comunicato dal professionista delegato.

Il pagamento del saldo prezzo ed il versamento del fondo spese di trasferimento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Rimini RGE 34/2020" - IBAN IT88J0709024200090010212786 - salvo diversa specificazione scritta del delegato in caso di pagamento del saldo prezzo al creditore fondiario.

Il mancato versamento entro il predetto termine di quanto dovuto comporterà la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione a norma dell'art. 587 II comma c.p.c..

Il trasferimento immobiliare sarà soggetto agli oneri, tasse e imposte in base al regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alla natura dell'immobile e alle condizioni rilevanti ai fini fiscali soggettive dell'esecutato e dell'aggiudicatario il quale contribuirà al pagamento del compenso dovuto al professionista delegato in ragione del 50% della fase di trasferimento oltre alle spese.

DECRETO DI TRASFERIMENTO E ADEMPIMENTI

Avvenuto l'integrale versamento del prezzo e di tutto le spese il professionista delegato dispone la bozza del decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al Giudice dell'esecuzione il fascicolo, allegando alla bozza del decreto, se previsto dalla legge, l'originale del Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile. Il professionista delegato provvede alla esecuzioni 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 per gli atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazioni delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato al Giudice delle Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario; il delegato, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti tra cui ad esempio alla Conservatoria del RR. II. o servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio la copia autentica del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi.

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 dui al II comma dell'art. 585 c.p.c. che consente la trascrizione del decreto di trasferimento unitamente e contestualmente all'iscrizione dell'ipoteca e con l'impegno della procedura a cancellare i gravami con le modalità indicate nel presente avviso. Si segnala che intervenuta l'aggiudicazione il custode non è più tenuto ad organizzare visite di qualsiasi tipo, in particolare **non saranno effettuate visite successive all'aggiudicazione per i periti di istituti di credito.**

PUBBLICITA'- INFORMAZIONI

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale della ordinanza di delega, della perizia di stima, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it per tutte le procedure indipendentemente dal gestore della vendita telematica nominato e presso il professionista delegato, e l'accettazione incondizionata di quanto previsto nel presente avviso.

La pubblicità sarà effettuata dal professionista delegato a norma dell'art. 490 c.p.c. nelle seguenti modalità:

- **pubblicazione** dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia www.pvp.giustizia.it almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- **pubblicazione** dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima comprese fotografie e planimetrie sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, (indipendentemente dal gestore della vendita telematica nominato).
- **pubblicazione** tramite il sistema " Rete Aste Real Estate" fornita da Aste Giudiziarie Inlinea Spa sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo dell'immobile posto in vendita e del 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.

ASSISTENZA

-per ricevere assistenza per la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica, per il supporto tecnico e informativo sulla compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara, per il rilascio, ove richiesto dall'interessato, di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC necessari per la presentazione dell'offerta, l'interessato potrà inviare una e-mail al gestore della vendita telematica oppure contattare il call-center:

-email: info@astegiudiziarie.it

-centralino: 0586 20141.

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.

