

TRIBUNALE DI RIMINI
Procedura di accordo di composizione
della crisi da sovraindebitamento
R.G. 3/2022
Liquidatore: Dott.ssa Claudia Bazzotti
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
con modalita' telematica asincrona
LOTTO UNICO

Premesso che:

il Tribunale di Rimini con decreto del 13.05.2022 ha dichiarato l'apertura della liquidazione dei beni nell'ambito della procedura di accordo di composizione delle crisi da sovraindebitamento numero 3/2022;

- in esecuzione del programma approvato il liquidatore è stato autorizzato dal Giudice Delegato in data 20 giugno 2023 alla vendita dei beni immobili compresi nella procedura, ed ha affidato l'incarico al sottoscritto **Avv. Alberto Pari**, quale soggetto in possesso dei requisiti di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c. per la gestione di aste competitive telematiche, ai sensi degli artt. 14 ter e seguenti della L. 3/2012.

Tanto premesso,

il sottoscritto avvocato Alberto Pari nella sua predetta qualità

avvisa

che il giorno **4 febbraio 2025** alle ore 15,00 presso il suo studio in Rimini, Piazza Ferrari 3/C procederà alla vendita competitiva telematica con modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del seguente bene:

Appartamento ad uso civile abitazione sito in Bellaria - Igea Marina con autorimessa e corte pertinenziale, oltre a cantina, oltre a quota di ½ indiviso su lastrico solare. Il tutto della superficie equivalente complessiva di metri quadri 250,60 circa,
alle seguenti

CONDIZIONI

- il **prezzo base** della vendita è fissato in **Euro 307.700,00** (eurotrecentosettemilasettecento/00);
- il **rilancio minimo** in aumento non è inferiore ad **Euro 7.000,00** (settemila/00) ed in ogni caso non inferiore al 2% del prezzo base d'asta arrotondato per eccesso al migliaio di euro piu' prossimo;
- la **cauzione** non è inferiore al 10% del prezzo offerto;
- non è ammessa offerta minima inferiore al prezzo base né il pagamento rateale;
- la pubblicità del presente avviso, ai sensi dell'articolo 490 c.p.c., sarà effettuata sul portale delle vendite pubbliche e sul sito www.astegiudiziarie.it almeno 30 giorni prima della data fissata per l'inizio della procedura competitiva.

§§§

Il bene in vendita è composto da:

Quota di 1/1 di piena proprietà di porzioni di fabbricato urbano condominiale ad uso residenziale sito in Comune di Bellaria-Igea Marina (RN) Via San Mauro n. 7 costituite da:

A) Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra, composto da zona giorno, 3 camere e 3 bagni, oltre ad accessori, con corte esclusiva pertinenziale al p.t.. e **autorimessa** pertinenziale al piano interrato.

Il tutto della superficie lorda complessiva di circa mq. 204,00.

Beni identificati al Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- **Foglio 6, Part. 2094, sub. 23**, Cat. A/3, classe 4, superficie catastale 162 mq, totale aree scoperte

mq. 146, consistenza vani 9, piano T, Rendita € 836,66.

- **Foglio n. 6, Particella n. 2094, Sub. 14**, Cat. C/6, classe 2, piano S1, consistenza mq. 67, Rendita € 252,60.

B) Piena proprietà in ragione di un mezzo indiviso su **lastrico solare** a copertura del predetto fabbricato condominiale, posto al piano terzo, a cui si accede mediante scala esterna dal piano secondo, della consistenza complessiva di mq. 320, identificato al **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **Fgl. 6, Part. 2094, Sub. 21**, Cat. F/5, consistenza mq. 320, Via San Mauro 7, P. 3.

C) Locale cantina/deposito pertinenziale, ubicato al piano interrato del predetto fabbricato, della superficie lorda complessiva di circa mq. 10.

Identificato al **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **Fgl. 6 Part. 2094, sub. 25**, Cat. C/2, classe 4, consistenza 10 mq., Rendita € 21,69, piano S1.

Bene da ultimo così identificato a seguito di variazione catastale depositata all'Agenzia delle Entrate di Rimini al Catasto fabbricati, in data 14/05/2018 Pratica RN0026376 in atti dal 15.5.2018 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n.4698.1/2018)

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell'intero stabile, tali per legge e destinazione, fra cui i BCNC distinti al **Fgl. 6, Part. 2094, Sub.1** (rampa accesso garage e area di manovra garage S1-T) e **Sub.22**, (vano scala, S1,T,1-3), nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale, identificata al Catasto Terreni di quel Comune al **Foglio 6, particella 2094**, Ente Urbano, della superficie catastale di mq. 859.

Spese condominiali

Spese condominiali scadute e insolute nel biennio antecedente alla data della perizia: **€ 2.999,78**.

Si richiama l'art. 63 co. IV delle disposizioni di attuazione del codice civile, secondo cui: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente*".

Il perito segnala che secondo quanto riferito dall'amministratore:

- risulta deliberata una ristrutturazione edilizia incentivata al 110%, con presentazione di CILAS di cui, allo stato, non sono noti i costi.

- ai sub. 25 e sub. 21 non sono stati attribuiti millesimi condominiali; conseguentemente essi non sono stati inseriti all'interno delle voci di ripartizione dei costi dell'intero stabile.

Provenienza

I beni sub A e sub. B) sono pervenuti all'attuale proprietà in forza di atto di compravendita a firma del dott. Pietro Bernardi Fabbrani, Notaio in Rimini, in data 18 luglio 2003 ai nn. Rep.17336, Racc. 5903 trascritto a Rimini in data 23/07/2003 ai nn. 10993/7633, a cui si fa espresso ed integrale riferimento.

Il bene sub. C) è pervenuto all'attuale proprietà in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Pietro Bernardi Fabbrani in data 27 giugno 2002 ai nn. 15229/5095 trascritto a Rimini in data 28/06/2002 ai nn. 5963/8912.

Consistenza

Si richiama integralmente la relazione del perito stimatore Arch. Chiara Mazza, in atti, per individuare provenienza, consistenza, confini, dati catastali, regolarità dei beni posti in vendita ed interventi possibili sul bene.

Il perito in particolare ha precisato che:

- la superficie della corte posta sul retro dell'appartamento non è stata oggetto di misurazioni ma è stata individuata rispetto alle parti confinanti per la diversa pavimentazione ed il posizionamento di fioriere;

- da colloqui con l'ufficio urbanistica del Comune di Bellaria è emerso che per il lastrico solare di copertura non è possibile ipotizzare alcuna eventuale sopraelevazione del fabbricato, per i motivi

indicati nell'elaborato;

- pur essendo il bene a confine con l'area di pertinenza del fiume Uso, dalle trascrizioni non sono emerse eventuali servitù di passaggio o vincoli registrati, riferiti a eventuali passaggi della manutenzione fluviale.

Il perito ha indicato altresì l'esistenza delle seguenti:

Pratiche Edilizie

Concessione n. 387/1999 Concessione Edilizia in data 22/06/2000, prot. 20127 e successiva Variante n. 96/2002, presentata in data 04/06/2002, prot. 17762.

Abitabilità n. 25/2002. Conformità edilizia presentata in data 02/07/2002 rilasciata in data 04/07/2002- n. prot. 21283.

DIA n.250/2008 presentata in data 04/07/2008, rilasciata 05.07.2008 prot. 18122.

Sanatoria n.486/D rilasciata in data 28.09.2009 prot. 25779; domanda presentata in data 10.12.2004, prot. 486/D

Destinazione Urbanistica

L'immobile è ubicato, sulla base di R.U.E. approvato il 25/10/2017, in zona AUC.M3 - Ambiti urbanizzati a monte della via Ravenna. Norme tecniche ed indici: Tavola 1d - Ambiti e Trasformazioni Territoriali

Difformità' Urbanistico-Edilizie e Catastali

Si rimanda espressamente alla relazione di stima dell'Arch. Mazza che si intende qui integralmente richiamata.

In particolare l'esperto ha riscontrato l'assenza o la presenza di difformità urbanistico-edilizie e catastali e, in tale ultimo caso:

- le ha analiticamente descritte ove esistenti;

- ha verificato la possibilità di sanatoria stimandone i costi o le soluzioni alternative, ove possibili.

Si specifica che quanto espresso dal consulente non è oggetto di garanzia contrattuale e che è **comunque onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche e catastali presso i competenti uffici pubblici con proprio tecnico di fiducia.**

Stato dell'immobile

L'immobile è nel possesso dei debitori e sarà consegnato libero da persone e cose dopo la stipulazione dell'atto di compravendita.

All'atto della consegna il custode indicherà l'eventuale presenza di beni mobili relitti da smaltire, il cui onere è posto a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che i tempi di consegna dipendono dalla procedura di liberazione ed in considerazione delle difficoltà che potrebbero insorgere caso per caso.

Certificazioni impianti, spese, garanzia

In assenza della documentazione relativa alla conformita' degli impianti, non ne è garantita la conformità alle norme di legge.

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.

Stante quanto sopra segnalato, gli immobili suddetti, come descritti nella perizia di stima, con i relativi impianti ed attrezzature per quanto esistenti, si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e quote di comproprietà su beni comuni, se ed in quanto esistenti, come per legge.

La vendita, effettuata ai sensi dell'art. 2919 cod. civ., 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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/amministrativa, urbanistica o catastale degli immobili è ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, che ha altresì l'onere di informarsi presso i competenti uffici comunali per verificare gli interventi attuabili sul bene ed i relativi costi.

Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni recate dalle vigenti norme contenute nel T.U. n. 380 del 6 giugno 2001 mediante presentazione, entro 120 (centoventi) giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento, a sue esclusive spese e nei termini di legge, di eventuale domanda di condono edilizio.

Le notizie sopra date (ai sensi dell'art. 46 del testo unico D.P.R. n. 380/2001 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 previste dalla normativa citata, 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.

Il bene non è fornito di attestato di prestazione energetica che, su richiesta dell'aggiudicatario, verrà predisposto a seguito di aggiudicazione, a sue spese.

Iscrizioni e trascrizioni che saranno cancellati a cura della procedura e con spese a carico dell'aggiudicatario

Sugli immobili in oggetto gravano le formalità pregiudizievoli descritte nella relazione dell'arch. Mazza, a cui si rimanda integralmente per la loro esatta individuazione e consistenza.

Gli adempimenti di cancellazione delle iscrizioni delle trascrizioni e delle altre formalità pregiudizievoli delle quali può essere ordinata la cancellazione dal Giudice Delegato, ed escluse pertanto le eventuali domande giudiziali trascritte, verranno espletati dal sottoscritto professionista delegato con i costi sotto evidenziati a carico dell'aggiudicatario.

Tanto premesso, il sottoscritto avvocato Alberto pari

INVITA

gli interessati a presentare le proprie offerte nei termini e con le modalità sotto riportate versando cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto sul conto corrente intestato "R.G. 3/2022 Sovraindebitamento Cauzione e Saldo" acceso presso Banca Malatestiana soc. coop. alle seguenti coordinate IT55E0709024200090010219034, con causale "R.G. 3/2022 Cauzione".

DETERMINA

le modalità di vendita come indicate e descritte nelle seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita si svolgerà con modalità asincrona telematica secondo le disposizioni che seguono, tenendo presente che:

- le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica saranno espletate sotto cura del Gestore, società Aste Giudiziarie in Inlinea Spa tramite il portale www.astetelematiche.it;
- Il Referente della presente vendita telematica è lo scrivente professionista delegato;

- i beni immobili oggetto della vendita sono descritti nella relazione redatta dall'Arch. Chiara Mazza depositata agli atti della procedura.

- ognuno, tranne il debitore e gli altri soggetti esclusi dalla legge, è ammesso a offrire in via telematica per l'acquisto dell'immobile.

- le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile; soltanto gli avvocati – muniti di procura notarile - possono fare offerte per persona da nominare.

In tale ultimo caso il relativo mandato dovrà avere data antecedente a quella fissata per l'udienza e la dichiarazione di nomina dovrà avvenire entro tre giorni dall'aggiudicazione;

MODALITÀ DI GARA- DURATA – OFFERTE IN AUMENTO

L'eventuale gara sulle offerte presentate ed ammesse avrà la durata di **48 ore** a partire dal suo inizio; qualora pervengano offerte in aumento negli ultimi **10 minuti** della gara, essa sarà prorogata di ulteriori **10 minuti**, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

1) Modalità di presentazione della domanda

1.1) Presentazione dell'offerta digitale

L'**offerta**, redatta esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui si accede dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della Vendita Telematica o del Gestore, **deve essere depositata tramite pec** all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it **entro le ore 13,00 dell'ultimo giorno non festivo antecedente a quello fissato per l'udienza fissata.**

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.

Essa deve essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c.

Lo stesso procuratore o presentatore ai sensi dell'articolo 12, comma 5 del DM 32/2015 non può partecipare alla medesima asta per più soggetti distinti: in tali casi sarà ritenuta valida soltanto la prima offerta depositata.

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. 32/2015.

2) Contenuto dell'offerta

Essa deve contenere al suo interno:

a) La dichiarazione di offerta irrevocabile d'acquisto

Questa, sottoscritta digitalmente a pena di inammissibilità ed in regola con il bollo, dovrà indicare l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno ed il numero di ruolo generale, il lotto al quale si riferisce e dovrà riportare: le complete generalità dell'offerente, la sua residenza e/o domicilio, l'indicazione del codice fiscale e/o partita iva, e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con l'indicazione delle generalità complete del coniuge dell'offerente (se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni ma intende acquistare quale bene personale, dovrà essere allegata la dichiarazione del coniuge non offerente ai sensi dell'articolo 179 lett. F del codice civile), la descrizione del bene, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; il prezzo offerto, il tempo ed il modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione; l'importo versato a titolo di **cauzione**, di importo non inferiore al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico bancario effettuato per tale causale nonché la specifica indicazione del codice

IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

- 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;

- il recapito telefonico, anche mobile, e l'indirizzo mail presso cui intende ricevere le comunicazioni previste;

-l'offerente deve altresì dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune di Rimini; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Se l'offerente risiede al di fuori del territorio dello Stato Italiano e non ha un codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo

Se l'offerente è persona in età minore, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare e ad essa dovranno essere allegati copia di detta autorizzazione nonché del documento di identità e del codice fiscale del minore e del soggetto autorizzato a sottoscrivere l'offerta.

Se l'offerente è un minore dotato di rappresentante legale oppure un interdetto, un inabilitato o un amministrato, ai documenti sopra menzionati deve essere allegata altresì copia del provvedimento di autorizzazione giudiziale.

Se l'offerta è presentata per conto e nome di una società, ente o associazione, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, dovrà recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante e dovrà essere prodotta idonea documentazione (certificato in corso di validità o visura C.C.I.A.A., verbale di assemblea soci e/o del consiglio di amministrazione) dal quale risulti la costituzione della società, la vigenza, ed i poteri conferiti all'offerente che interverrà all'asta.

Se l'offerta è presentata da più soggetti dovrà essere indicato quale, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; dovrà altresì essere indicata l'eventuale diversa quota di intestazione del bene.

La dichiarazione di offerta dovrà inoltre contenere l'indicazione del prezzo, e, **a pena di inefficacia**, la sottoscrizione dell'offerente.

b) Allegati

All'offerta telematica, oltre ai documenti più sopra indicati, devono essere allegati:

- copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente/offerenti e del coniuge in regime di comunione legale dei beni a cui si intende estendere l'acquisto; in caso contrario, come sopra specificato, è necessario allegare la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. sottoscritta dal coniuge;

-qualora l'offerente non disponga di un documento di identità rilasciato da uno dei paesi dell'Unione Europea, dovrà essere prodotta copia del passaporto);

- in caso di offerta fatta per mezzo di mandatario, avvocato, la relativa procura notarile;

- la documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario della **cauzione**, ivi compreso il CRO o codice identificativo, ed il codice IBAN del conto corrente sul quale è stato effettuato l'addebito dell'importo versato;

- l'attestazione del pagamento del **bollo** di importo pari a euro 16,00, da effettuare sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" a mezzo di carta di credito o di bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it, salvi i casi di esenzione di cui all'art. 37 D.P.R. 445/2000, indicando la procedura esecutiva di riferimento;

- all'offerta telematica formulata da più persone deve essere allegata copia 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.

3) Cauzione

Essa, di importo non inferiore al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto e da imputarsi a titolo di acconto sul prezzo, deve essere versata mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata entro l'ultimo giorno non festivo precedente a quello fissato per la vendita, sul conto corrente intestato alla procedura acceso presso Banca Malatestiana con codice IBAN IT55E0709024200090010219034 e causale "R.G. n. 3/2022; cauzione"

Qualora il giorno fissato per la vendita (esame delle offerte e/o apertura delle buste) non venga riscontrato l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura nei termini sopra indicati l'offerta sarà considerata inammissibile.

La cauzione, non produttiva di interessi, sarà restituita ai partecipanti telematici non aggiudicatari mediante bonifico al netto di eventuali oneri bancari.

4) Deliberazioni sulle offerte e aggiudicazione

Le operazioni di vendita iniziano con l'esame delle offerte nella data indicata, la deliberazione sulle stesse ai sensi dell'articolo 572 c.p.c. e gli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.. Esse avranno luogo presso lo studio del professionista delegato, tramite il portale del Gestore della vendita Telematica all'ora indicata nell'avviso.

A tal proposito si precisa che l'offerente telematico è tenuto a connettersi fin dall'ora di inizio delle operazioni di vendita mediante autenticazione sul sito del gestore della vendita designato, accedendo con le proprie credenziali 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 ed a restare connesso per tutta la durata delle operazioni anche in caso di eventuali ritardi sui tempi indicati, che non costituiranno comunque causa di invalidità delle operazioni.

L'offerta non è efficace e quindi non verrà ammessa:

- se è depositata oltre il termine stabilito;
- se l'offerta è inferiore a quanto indicato nell'avviso;
- se è presentata in maniera non conforme a quanto stabilito dal D.M. n. 32/2015 e dalle ulterioridisposizioni di legge.
- se non è prestata cauzione nella misura e/o nelle modalità e/o nel termine sopra indicato;

Unica offerta; determinazioni conseguenti

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

Pluralità di offerte; determinazioni conseguenti

In presenza di più offerte ammesse, il Delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ex art. 573 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte di pari importo il referente dell'asta telematica, ove non vi fosse adesione alla gara, procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per la individuazione della stessa si terrà conto gradatamente:

- dell'entità del prezzo offerto,
- a parità di prezzo, dell'ammontare della cauzione prestata,
- a parità anche della cauzione, al minor termine di pagamento;

nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili e nessuno intenda partecipare alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto.

Svolgimento della gara

La gara, che si svolgerà secondo la 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 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 stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; come detto, qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi **10 minuti** della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori **10 minuti** in modo da consentire agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Al termine del lasso di tempo 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, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni degli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sul quale sono state addebitate.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo da parte del delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato e festivi, al primo giorno non festivo, redigendo verbale telematico delle relative operazioni.

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

Tutte le comunicazioni 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 a soggetto partecipante e tramite SMS. Si precisa che tali strumenti di comunicazione sono di ausilio alla consultazione e partecipazione alla vendita; l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara è la piattaforma del gestore della vendita telematica. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e o SMS non invalidano svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti

Lo svolgimento della gara avverrà anche in caso di mancata connessione di uno o più offerenti.

Le offerte sul server vengono registrate in modo sequenziale pertanto il tempo considerato nel dirimere eventuali conflitti tra partecipanti sarà unicamente quello di registrazione dei dati costituenti l'offerta ricavabile sul server di destinazione ove è allocata l'applicazione di gara. A tal 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 legale; -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 o interrompere e o revocare e o annullare la vendita, ferma restando la restituzione delle somme versate dai partecipanti e ho aggiudicatari

5) Saldo del Prezzo – Fondo Spese

L'aggiudicatario deve versare il **saldo del prezzo** dedotta la cauzione già prestata, entro il termine perentorio ed indilazionabile di 120 giorni dalla data di aggiudicazione mediante bonifico bancario

sul conto IT55E0709024200090010219034 intestato “RG 3/2022 Sovraindebitamento Cauzione e Saldo”, con causale “*RG 3/2022 saldo prezzo*” con avvertimento che in mancanza si procederà a norma dell'articolo 587 c.p.c., che prevede la decadenza dell'aggiudicatario con incameramento della cauzione e fissazione di nuova vendita, salvo ogni maggior danno anche ai sensi dell'articolo 1382 e seguenti codice civile.

Deve essere depositata, al più tardi al momento del saldo del prezzo e con le stesse modalità (bonifico sul conto IT55E0709024200090010219034 intestato RG 3/2022 Sovraindebitamento Cauzione e Saldo con causale “*fondo spese trasferimento*”), una somma a titolo di **fondo spese** di trasferimento (quali imposte e tasse ipocatastali, di registro, iva se applicabile alla compravendita oltre a registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione formalità pregiudizievoli e le altre previste a carico dell'aggiudicatario) in ragione del 20 (venti) per cento del prezzo di aggiudicazione o del maggiore o minore importo che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario sulla base delle imposte effettivamente da versare e delle spese inerenti agli adempimenti da compiere, salvo conguaglio e conteggio finale.

L'integrale versamento del prezzo e di tutte le spese potrà avvenire anche in data anticipata, contestualmente alla stipula dell'atto di vendita.

L'offerente dovrà comunicare al professionista delegato l'intenzione di avvalersi di mutuo ipotecario, per consentire il necessario coordinamento delle attività successive.

Al fine di agevolare da parte degli aggiudicatari l'ottenimento di finanziamenti bancari con garanzia ipotecaria sui beni oggetto del presente avviso, si richiama l'applicabilità della disciplina di cui al secondo comma dell'art. 585 c.p.c. chiarendosi che la trascrizione dell'atto di trasferimento potrà essere eseguita soltanto unitamente alla iscrizione dell'ipoteca ad opera del notaio incaricato e con l'impegno della procedura a cancellare i gravami con le modalità sopra descritte.

6) Regime Fiscale

Il trasferimento sarà soggetto ad imposta registro, in base al regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene, alla natura dell'immobile ed alle condizioni fiscali soggettive del soggetto esecutato e dell'aggiudicatario.

Tali oneri sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, anche in ipotesi di variazione di aliquota degli stessi per modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente bando.

Il professionista delegato provvede all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie con spese a carico dell'aggiudicatario.

7) Cancellazione gravami.

A seguito della vendita e della riscossione integrale del prezzo il Giudice ordinerà la cancellazione delle iscrizioni, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, compresa la trascrizione del decreto di cui all'articolo 14 quinquies comma I L.3/2012, con la sola eccezione dei “gravami non cancellabili”, se esistenti, indicati nella perizia e nell'avviso. I relativi annotamenti di cancellazione o restrizione saranno eseguiti dal professionista delegato; gli oneri erariali e le competenze (pari a euro 250,00 oltre ad accessori per ogni formalità di cancellazione) richiesti per effettuare tali cancellazioni sono a totale carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versati al più tardi contestualmente al saldo del prezzo, quale parte del fondo spese comunicato dal delegato.

8) Pubblicità

La pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c., sarà effettuata:

- sul Portale Vendite Pubbliche sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/>;
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it nel quale saranno disponibili la perizia di stima e l'avviso di vendita;
- se ritenuto utile, verrà dato corso a pubblicità commerciale mediante apposito volantinaggio.

9) COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari e le spese relative al trasferimento dell'immobile, i costi relativi all'attestato di prestazione energetica se richiesta, il compenso in favore del professionista delegato per l'attività di vendita ai sensi del D.M. 227/2016, le spese di pubblicità sui siti deputati pari, ad oggi, a euro 1.600,00 circa, nonché i costi e onorari per le cancellazioni dei gravami.

10) Assistenza Telematica

Per ricevere assistenza l'utente che vuole partecipare telematicamente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita telematica all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call-center al nr. 0586/20141, attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00) per ottenere: assistenza per la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica, supporto tecnico e informativo sulla compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara, il rilascio, ove richiesto dall'interessato, di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC necessari per la presentazione dell'offerta.

12) Ulteriori Informazioni

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione di stima dell'Esperto Stimatore, nell'avviso di vendita e negli atti e documenti della procedura, consultabili presso il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astetelematiche.it.

Gli organi della Procedura ed il professionista delegato potranno fornire maggiori informazioni e chiarimenti.

Le **richieste di visita** degli immobili devono essere effettuate tramite la funzione dedicata "prenota la visita" presso il sito Astegiudiziarie.it o il Portale Vendite Pubbliche sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> o all'indirizzo mail visiterimini@gmail.com; il delegato fisserà appuntamento nel termine di legge.

Rimini li 17.12.2024

Il professionista delegato
Avv. Alberto Pari