

TRIBUNALE DI RIMINI

7' AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI ASTA TELEMATICA SINCRONA MISTA

RGE n. 252/2017 LOTTO 3

Il Dott. Notaio Giannantonio Pennino
rende noto

1 - che nella esecuzione immobiliare innanzi al Tribunale di Rimini RGE n. 252/2017- il Giudice dell'Esecuzione ha disposto con ordinanza in data 12/10/2018 ai sensi dell'art. 569 c.p.c. la vendita ed 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 dal perito estimatore Dott. Stefano Zaghini agli atti della procedura e qui di seguito riportati;

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 ai sensi dell'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e del relativo Regolamento adottato con D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;

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

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

7 - che il presente avviso sarà pubblicato almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nel modo seguente:

- ai sensi dell'articolo 490, primo comma, c.p.c. sul "portale delle vendite pubbliche" <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;

- ai sensi dell'articolo 490, secondo comma, c.p.c. unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c., sul sito www.astegiudiziarie.it;

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:

- Corso d'Augusto, n. 100 - RIMINI

Tel. 0541 27396

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;

e pertanto

dà pubblico avviso di vendita con modalità telematiche dei seguenti diritti immobiliari

DESCRIZIONE

LOTTO TRE

Piena proprietà di terreno edificabile **con sovrastanti manufatti precari privi di autorizzazione edilizia (abusivi)** ricadenti in Territorio urbanizzato, il tutto sito in Comune di Santarcangelo di Romagna Frazione Ciola/Stradone e precisamente :

- a) ripostiglio con struttura in muratura,
- b) deposito con struttura precaria che ricade in parte su particella oggetto di stima ed in parte su particella non oggetto del presente procedimento,
- c) deposito con struttura precaria,
- d) box in lamiera privo di copertura parzialmente demolito,
- e) muro di sostegno,
- f) bombolone del gas,
- g) tre locali destinati a pollaio anch'essi ricadenti in parte su particella oggetto di stima ed in parte su particella non oggetto del presente procedimento.

Al terreno si accede da diramazione laterale di via Celletta Martina che collega anche altre proprietà.

Alla data della redazione della stima i fabbricati non sono stati accatastati. Per l'identificazione si fa quindi riferimento ai dati del Catasto terreni, evidenziando che stante lo stato dei manufatti (abusivi) il lotto è stato valutato dal perito con riferimento al terreno e che un accatastamento dei beni esistenti non determina un diverso valore di stima.

La particella sotto descritta deriva da frazionamento della particella 60, approvato in data 23.08.2018 con contestuale redazione di Tipo Mappale.

L'immobile risulta attualmente , a seguito di frazionamento eseguito dal IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI DEL SUINDICATO COMUNE come segue:

- **Foglio 34 (trentaquattro), mappale 1236 (milleduecentotrentasei), sub. 1 (uno)**, Cat. C/2, cl. 2, consistenza 104, Sup. Catastale 150 mq., R.C. Euro 230,96

Precedentemente identificato al catasto terreni del suindicato comune come segue: - Foglio 34(trentaquattro), mappale 1236 (milleduecentotrentasei), qualità ente urbano, superficie 502 mq.

Confini: diramazione Via Celletta Martina, Mapp. 59 – 362 – 1235 – 1233, salvo altri.

Gli immobili suddetti e come meglio descritti nella perizia di stima, si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a titolo di vendita forzata ai sensi degli articoli 2919 e seguenti del codice civile chiarendosi in particolare che ai sensi dell'articolo 2922 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 C.T.U. 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 ed alle spese condominiali.

Gli immobili saranno trasferiti con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e con le eventuali quote di comproprietà sui beni comuni se e come ad essi spettanti.

Urbanistica

In merito alla regolarità urbanistica si richiama quanto esposto dall'esperto nella perizia depositata agli atti nel fascicolo processuale dalla quale risulta che non si sono reperiti elaborati grafici e/o autorizzazioni in quanto tutti i manufatti sono stati realizzati senza autorizzazioni edilizie.

Il perito rileva che il C.D.U. è stato richiesto antecedentemente alla presentazione del frazionamento e quindi i riferimenti urbanistici sono riferiti alla originaria particella 60.

Come risultante dalla suddetta relazione di stima, l'esperto ha riscontrato le seguenti **difformità urbanistiche edilizie**:

I manufatti rilevati in sede di sopralluogo risultano privi di autorizzazioni edilizie e quindi non conformi.

Si rileva che il terreno oggetto di stima avrebbe capacità edificatoria sufficiente per sanare gli abusi esistenti in termini di superfici edificate ma si riscontrano le seguenti problematiche:

- Precarietà delle strutture esistenti con evidente necessità di adeguamento sismico.
- Necessità di verifica della distanza tra edifici diversi come previsto all'Art.9 D.M.1444 del 1968.

- Realizzazione a cavallo del confine di proprietà di parte delle strutture che risultano nello stato di fatto in piena condivisione con la proprietà adiacente non oggetto di procedimento.

- Una eventuale richiesta di sanatoria dovrebbe essere presentata congiuntamente all'altro proprietario previa verifica da parte di questi che il suo indice edificatorio consenta la sanatoria stessa, in mancanza si ritiene che non si possa procedere alla regolarizzazione.

In sintesi si prospettano costi di regolarizzazione tecnici e sanzionatori oltre che costi edili per adeguamento sismico delle strutture tali che appare economicamente più conveniente procedere alla demolizione dei manufatti piuttosto che alla loro regolarizzazione ancorché possibile.

I costi di demolizione si ritengono compensati con l'utilizzo ante rimozione dei manufatti stessi.

La verifica della conformità urbanistica deve intendersi eseguita limitatamente ai beni di stima, non sono stato eseguiti rilievi e verifiche inerenti le porzioni dei fabbricati ricadenti su altrui proprietà attività che esula dai compiti dell'estimatore.

Si precisa che qualora si ritenesse sanare le opere abusive le modalità e i costi sono da relazionarsi alle normative ed alle procedure vigenti al momento della redazione delle pratiche edilizie.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i competenti uffici.

Non si sono reperiti elaborati grafici e/o autorizzazioni in quanto tutti i manufatti sono stati realizzati senza autorizzazioni edilizie.

Si va rilevare che il C.D.U. è stato richiesto antecedentemente alla presentazione del frazionamento e quindi i riferimenti urbanistici sono riferiti alla originaria particella 60.

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, ove ne sussistano i presupposti, 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.

Possesso

Alla data del sopralluogo il terreno essendo area di sedime di manufatti aventi strutture precarie oltre ad un bombolone del gas, di muri di sostegno ed altre residue, è utilizzato senza titolo dall'esecutato e da soggetti terzi proprietari del lotto adiacente non oggetto della presente procedura esecutiva. Non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati alla data del 13.04.2018.

Si precisa che al momento della consegna dell'immobile il custode indicherà se vi sono beni mobili da smaltire o distruggere ed in tal caso tale onere rimarrà a cura e spese dell'aggiudicatario, ribadendosi che non viene prestata alcuna garanzia per vizi in ordine alle pertinenze ed alle attrezzature né in ordine allo stato dei luoghi.

Si segnala che in relazione ai beni in oggetto risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie ed il seguente pignoramento:

Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale iscritta a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio in data 20/12/2017 ai nn. R.P. 2994 - R.G. 16669.

Pignoramenti:

- pignoramento trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio in data 12/09/2017 ai nn. R.P. 7287 - R.G. 11827.

Si segnala la provenienza donativa infraventennale e la provenienza successoria ultraventennale nei passaggi di proprietà esistenti relativamente ai beni immobili oggetto del presente avviso di vendita

Le porzioni di terreno oggetto di vendita sono contigue ad altra porzione oggetto di altra procedura esecutiva incardinata presso il Tribunale di Rimini RGE 260- 2018 : si attesta il reciproco sconfinamento tra le due proprietà; pertanto, si rende edotto l'aggiudicatario che, una volta perfezionato il trasferimento dell'immobile per effetto del decreto di trasferimento, dovrà a sua cura e spese, provvedere a tutte le opere di rimozione, demolizione, ripristino e riconfinamento nessuna esclusa ed ad ogni altra

attività che dovesse rendersi necessaria in futuro. Suddette attività dovranno intrinsecamente avvenire mediante la collaborazione e di comune accordo con la proprietà confinante.

Nel corso degli anni sono stati realizzati sulla particella 60 (che ora è stata frazionata nelle particelle 1233, 1234, 1236, 1235 e costituisce i lotti 2,3,4) da parte del proprietario del terreno confinante, fabbricati ricadenti a cavallo delle due proprietà, nonché è stato posizionato un bombolone del gas a servizio della proprietà confinante; inoltre, la corte del fabbricato posto sulla particella adiacente (non oggetto di esecuzione immobiliare) è stata ampliata sul terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare con realizzazione di muri di sostegno; inoltre, le acque bianche in uscita dalle vasche biologiche della proprietà adiacente (non oggetto di esecuzione) scaricano sul terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare, con ciò costituendosi una servitù di scolo gravante il terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Si rende edotto l'aggiudicatario che :

- L'importo delle spese condominiali e di manutenzione dell'immobile, così come emergente in perizia, è ontologicamente suscettibile di variazione in aumento in ragione del decorso temporale dalla data di redazione della perizia alla data dell'effettivo trasferimento, variazioni non prevedibili dagli organi della procedura, per cui si invita ogni interessato ad effettuare le opportune verifiche aggiornate presso l'amministratore di condominio.

Lo stato di fatto dei luoghi, così come documentato dalle fotografie pubblicate, potrebbe subire modifiche e/o deterioramenti dalla data di redazione della perizia alla data dell'effettivo trasferimento, non dipendenti dalla volontà degli organi della procedura, per cui si invita ogni interessato a monitorare con attenzione lo stato di fatto dell'immobile.

L'immobile viene trasferito con tutti i vincoli ed obblighi derivanti dagli atti di provenienza che qui si intendono integralmente ritrascritti.

Dalla perizia emerge che non è stato possibile verificare la sussistenza di eventuali diritti di prelazione di confinanti.

Lo scrivente professionista delegato, in relazione ai suindicati lotti

AVVISA

che procederà alla vendita competitiva con modalità

telematica sincrona mista dei beni immobili sopradescritti ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel presente avviso con versamento della **CAUZIONE** nella misura non inferiore al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, come segue:

- per le offerte analogiche (cartacee) mediante assegno circolare (emesso esclusivamente da una banca italiana o dalle poste) non trasferibile, intestato al professionista delegato con specificazione del n. RGE e del lotto;
- per le offerte telematiche mediante bonifico sul seguente conto corrente aperto presso la **Banca Malatestiana al seguente IBAN :**
- IT17V0709024200090010197759 - LOTTO 3
- con indicazione nella causale del n. RGE, del lotto, nonché di un "nick name o nome di fantasia"

LOTTO TRE

- **PREZZO BASE Euro: 7.862,37**
(settemilaottocentosessantadue/37)
- **OFFERTA MINIMA CONSENTITA Euro: 5.896,77**
(cinquemilaottocentonovantasei/77)
- **RILANCIO MINIMO Euro: 1.000,00**
(mille virgola zero zero)

Si precisa che per tutti i lotti:

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

FISSA

per il giorno 26 FEBBRAIO 2025

alle ore 12,45 e seguenti

presso il Tribunale di RIMINI

l'udienza per la verifica delle offerte d'acquisto presentate e per la eventuale gara tra gli offerenti (SINCRONIA MISTA).

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, nonché di quelle emanate successivamente alla ordinanza medesima dal G.E.

Rimini, 28.10.2024

Il professionista delegato

NORME GENERALI

1) OFFERTE

Le offerte presentate sono irrevocabili.

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

Le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile, speciale o generale.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica deve essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Lo stesso procuratore non può partecipare alla medesima asta per più soggetti distinti e del pari nel caso ci si avvalga di presentatori ai sensi dell'articolo 12, comma 5 del DM 32/2015 si precisa che lo stesso soggetto presentatore non può presentare più offerte per persone diverse nella stessa asta: in tali casi sarà ritenuta valida soltanto la prima offerta in ordine di tempo.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

Si avvisa che **l'offerta non è efficace** se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, con riferimento alle offerte analogiche a mezzo di assegno circolare emesso da Istituto Bancario Italiano non trasferibile (oppure assegno postale) intestato alla procedura esecutiva e al delegato che deve essere inserito nella busta contenente l'offerta e, con riferimento alle offerte telematiche, tramite bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato, entro le ore 13,00 del giorno precedente rispetto a quello fissato per l'apertura delle buste, sul suddetto conto corrente intestato alla procedura.

Le offerte devono essere presentate entro le ore 13,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita.

- OFFERTE ANALOGICHE

Le offerte analogiche dovranno essere presentate nel luogo indicato nell'avviso, mediante busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente (professionista delegato o suo incaricato *ad hoc*);

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito della busta;
- la data e l'ora di ricevimento della busta;
- il nome del Giudice dell'Esecuzione;
- il nome del professionista delegato;
- la data fissata per l'esame delle offerte.

All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti i seguenti documenti.

1) La dichiarazione debitamente sottoscritta, in regola con il bollo, contenente offerta irrevocabile di acquisto con l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa.

Dovranno essere indicate le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e nell'ipotesi di persona coniugata il regime patrimoniale prescelto. Nel caso di offerente in regime di comunione legale dei beni dovrà essere allegata copia di valido documento di identità e codice fiscale del coniuge non offerente precisandosi che per escludersi il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessaria altresì la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.

In caso di offerta presentata per conto e nome di persone giuridiche o enti (società, associazioni, ecc..) dovrà essere allegata la documentazione comprovante i poteri di colui che sottoscrive l'offerta e che interverrà all'asta (certificato o visura camerale aggiornati a non oltre trenta giorni, eventuale estratto del verbale di C.d.A. o di assemblea).

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione delle eventuali diverse quote del bene e l'indicazione di quello tra i diversi offerenti che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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

2) L'importo della cauzione mediante assegno circolare (emesso esclusivamente da una banca italiana o dalle poste) non trasferibile, intestato al professionista delegato con specificazione del n. di RGE e del Lotto di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da

imputarsi a titolo di cauzione.

Tali assegni saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari immediatamente dopo l'eventuale svolgimento dell'asta.

- OFFERTE TELEMATICHE

Nel caso di offerta telematica, la stessa dovrà essere conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. che di seguito si riportano e depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia - sezione "FAQ - manuali utente".

L'offerta per la vendita telematica deve 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 per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico 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, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dm 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dm 32/2015.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti 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 -2 code dell'International Organization for Standardization.

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in

conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del DM 32 2015.

Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e fornisce in via automatica i dati di cui alle precedenti lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti del gestore del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritto a norma dell'articolo 13, comma 4 del dm 32/2015.

L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 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 del dm 32/2015.

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 è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) dm 32/2015.

Si applica il comma 4, terzo periodo dm 32/2015 e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui sopra.

Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 dm 32/2015.

L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n) dm 32/2015.

Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del regolamento dm 32/2015.

Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26 dm 32/2015.

Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

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 pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1 dm 32/2015, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

L'importo della cauzione dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto corrente sopra indicato per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Tale bonifico bancario dovrà essere eseguito in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato, entro le ore 24.00 del giorno precedente rispetto a quello fissato per l'apertura delle buste, sul suddetto conto corrente intestato alla procedura.

Gli importi versati saranno restituiti ai non aggiudicatari, detratte le spese bancarie, nei giorni immediatamente successivi all'asta, con accredito nel medesimo conto corrente da cui sono pervenuti.

2) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 CPC avranno luogo nei locali sopra indicati.

Le offerte telematiche saranno aperte ed esaminate

unitamente a quelle analogiche alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla Vendita, il quale provvede alla deliberazione sull'offerta telematica e/o analogica a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

Se l'offerta telematica e/o analogica è unica ed è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo 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'articolo 588 CPC.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 CPC e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, non si fa luogo alla vendita e si procede alla assegnazione.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte telematiche e/o analogiche valide, il professionista delegato stabilisce le modalità della gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta, con rilanci da effettuarsi in maniera telematica e/o analogica sulla base dell'importo minimo come sopra determinato fissando il tempo di attesa tra una offerta e l'altra in **2 (due) minuti**.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di 2 minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della

visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

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, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui sopra è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, non si fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 CPC.

Il professionista delegato provvede altresì:

- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 CPC;
- sull'eventuale istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 589 e 590 CPC;
- ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 CPC e dell'art. 585 CPC.

L'aggiudicatario (se non l'avesse già fatto nell'offerta) deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune di Rimini.

In mancanza le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del Tribunale di Rimini (art. 582 c.p.c.).

3) AGGIUDICAZIONE E 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 dei periodi 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.

Detta somma non costituisce parte del prezzo di aggiudicazione ma è da aggiungere ad esso.

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 procedura : quanto al versamento del saldo prezzo, è al medesimo IBAN sopra indicato sempre con indicazione nella causale del numero della RGE, dell'eventuale Lotto e del "nickname" o nome di fantasia. Quanto al versamento del fondo spesa invece, l'IBAN è diverso e verrà comunicato dal Professionista delegato su richiesta dell'aggiudicatario.

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.

4) FASE DEL TRASFERIMENTO

Il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto 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.

5) 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, previo versamento da parte dell'aggiudicatario di un fondo spese capiente, e si ricorda che il solo delegato, in virtù ed in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, la copia autentica 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.

6) 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 delle 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.

I partecipanti hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80 per cento del valore dell'immobile (cioè del minore tra il prezzo di stima e quello di aggiudicazione) a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. protocollo ABI - come adottato dal Tribunale di Rimini con nota ABI Prot. LG4215 del 6 agosto 2003 - per la concessione di mutui agli aggiudicatari. Gli interessati possono contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse. Il recapito telefonico e l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Rimini sono consultabili presso il sito internet dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana);

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.

7) INFORMAZIONI, VISITE, ASSISTENZA

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale della ordinanza di vendita, dalla relazione di stima del perito estimatore, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso il sito internet www.astegiudiziarie.it, www.pvp.giustizia.it e 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 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:

- presso il Notaio Giannantonio Pennino in Corso d'Augusto n. 100, tel. 0541 27396 mail : gpennino.2@notariato.it

Per ricevere assistenza l'utente che vuole partecipare telematicamente potrà inviare una email al gestore della vendita telematica a: assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call center al numero 0586 20141 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

Rimini, 28.10.2024

Il professionista delegato

Notaio Giannantonio Pennino