

TRIBUNALE DI RIMINI
1° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI
ASTA TELEMATICA ASINCRONA
R.G.E. n. 42/2022

L'Avv. Stefania Aceto

rende noto

1 - che nella esecuzione immobiliare innanzi al Tribunale di Rimini R.G.E. n. 42/2022, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita con ordinanza datata 13/12/2024, ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e ha delegato il suddetto professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. (nel seguito "Professionista Delegato");

2 - che i beni immobili oggetto di vendita sono descritti nella relazione redatta dall'esperto estimatore, Arch. Marco Pizzioli, con studio in Rimini (RN), Via Flaminia n. 183 f (tel. 335/425080), email: archpizzioli@studiomem.it; marco.pizzioli@archiworldpec.it), agli atti della procedura;

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

4 - che la presente vendita sarà tenuta con modalità telematiche secondo il modello della vendita asincrona ai sensi dell'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e del relativo Regolamento adottato con D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 e dalle istruzioni del Giudice delle esecuzioni stabilite nell'ordinanza di delega;

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

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

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

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

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

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

ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

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

Avv. Stefania Aceto

Viale della Repubblica n. 100

47923 - Rimini (RN)

Tel. 0541/780957 - 388/8518907

avv.stefaniaaceto@gmail.com

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

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

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

DESCRIZIONE

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di albergo sito a Bellaria - Igea Marina (RN) in Via Tevere n. 8, composto da quaranta camere (per la maggior parte idonee all'alloggiamento di due persone) costituito da sette piani fuori terra e una piccola cantina interrata. I piani sono collegati da scala interna ed ascensore.

Il tutto identificato, al deposito della perizia, al Catasto del Comune di Bellaria - Igea Marina (RN) come segue:

- Catasto Fabbricati:
foglio 6, particella 118, categoria catastale D/2, VIA TEVERE n.8, Piani S1 - T - 1 -2 - 3 - 4 - 5 - 6, zona censuaria 2, rendita catastale pari ad euro 8.986,35;
- Catasto Terreni:
foglio 6, particella 118, Ente Urbano, superficie 378 mq;

L'Attestato di Prestazione Energetica n. 07716-623023-2024, rilasciato in data 27/10/2024 e valido fino al 27/10/2034, colloca l'immobile in **classe energetica "D"**.

Confini: Via Tevere, mappale 1213, mappale 2647.

Tutto quanto sopra risulta essere di proprietà di parte eseguita in virtù di atto di cessione di quota sociale e atto di fusione a rogito del Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini del 22/04/2013, Rep. 81843/27229.

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

Si precisa che, come rilevato in perizia, su richiesta del nominato esperto

stimatore, l'Agenzia delle Entrate di Rimini ha comunicato in forma scritta la mancata sussistenza alla data del 28/08/2024 di contratti di affitto e/o comodato sull'immobile oggetto di elaborato peritale.

Quanto alla regolarità catastale, urbanistica ed edilizia si fa espresso rinvio all'elaborato peritale depositato agli atti della procedura e in particolare si segnala quanto segue:

“Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate alcune difformità rispetto agli elaborati allegati ai precedenti edilizi di riferimento... (con particolare riferimento alla DIA 509/1997 e alla concessione edilizia in sanatoria ex l.47/85 n°335B del 08/06/1993. Mediante opportuna comparazione tra stato autorizzato e stato rilevato, si riscontrano infatti:

- 1) Realizzazione/modifica di pareti interne al piano terra, secondo, terzo, quarto non legittimate da alcuna pratica edilizia;*
- 2) Sporgenze murarie non rappresentate al piano primo secondo, terzo, quarto, non rappresentate negli elaborati;*
- 3) Assenza del vano ascensore al piano quinto;*
- 4) Ampliamento del vano camera da letto “a sfavore” del terrazzo esistente mediante realizzazione di parete esterna e demolizione di parete;*
- 5) Mancata rappresentazione delle travi sottoemergenti;*
- 6) Presenza di gradini in alcuni bagni non rappresentati in alcuna pratica edilizia;*
- 7) Presenza in loco di lucernaio non legittimato da alcuna pratica edilizia;*
- 8) Presenza di passaggio pedonale nel portico al piano terreno, mediante realizzazione di parete con relativa apertura. Tale passaggio risulta costeggiato per la sua lunghezza “lato mare” mediante installazione di infisso in alluminio e vetro che configura di fatto un collegamento con altra proprietà avente accesso da via Postumia grazie anche ad apertura (e relativa porta) nel muro di confine “lato Rimini”;*
- 9) Realizzazione di tettoie non legittimate da alcuna pratica edilizia sul “lato corto monte” del fabbricato;*
- 10) Modifiche alle bucatore esterne per effetto di chiusura/apertura di alcune finestre ai piani secondo, terzo e quarto;*
- 11) Presenza di gradino nella veranda al piano terra, non legittimato da alcuna pratica edilizia;*
- 12) Presenza di controsoffitti in alcuni vani, la cui realizzazione non è legittimata da alcuna pratica edilizia;*
- 13) Lievi errori nella quotatura (e conseguentemente nella misurazione delle superfici) di alcuni vani.*

Si precisa inoltre che:

- I vani legittimati come cucina e dispensa al piano primo al momento dei sopralluoghi sono risultati non accessibili (dunque non rilevabili) e pare siano illegittimamente adibiti a servizi per il personale.*
- I vani del sottotetto al momento del sopralluogo risultavano non accessibili (pertanto non*

rilevabili) a causa di un incendio avvenuto nell'ultima decade di luglio 2024. A tale evento sono seguiti provvedimenti del comune di Bellaria e del comando dei vigili del fuoco, i cui dettami sono descritti nel successivo paragrafo 5. Si prende atto che tali vani risultavano, al momento del sopralluogo, adibiti illegittimamente da parte dei verbalizzanti a camere per i dipendenti dell'hotel.

- Una delle camere al piano quinto non è stata visionata in quanto chiusa da occupante al momento del sopralluogo non presente in loco.

Le difformità di cui ai punti 1) 7) 10) (Solo in parte), 11) e 23 risultano sanabili mediante deposito di idonea pratica edilizia in sanatoria (fatto salvo il rispetto delle varie normative di settore, la cui verifica non è oggetto della presente), con costi stimabili (oneri comunali e professionali) pari ad euro 25.000,00 (previo ripristino delle opere non regolarizzabili di cui ai capoversi successivi).

Le difformità di cui ai punti 2), 3), 5), 13) sono ascrivibili alle "tolleranze" ai sensi dell'articolo 19 bis comma 1 bis. L.R. 23/04, dunque non producono né sanzioni né limitazioni al bene e potranno essere semplicemente segnalate all'interno degli elaborati a seguito di deposito della sopraccitata sanatoria.

Le difformità di cui ai punti 4), 6), 8), 9), 10) (solo in parte) non risultano regolarizzabili pertanto occorrerà ripristinare lo stato legittimo con costi stimati pari ad euro 20.000,00. Tale operazione dovrà essere effettuata antecedente all'eventuale deposito di pratiche edilizie.

Le considerazioni suesposte, considerata la forte volatilità delle norme in materia di urbanistica ed edilizia nonché l'elevata componente interpretativa (variabile anche a seconda delle amministrazioni comunali) con particolare riferimento alle tolleranze ex articolo 19 bis l.r. 23/04, andranno comunque verificate con i competenti uffici comunali al momento del deposito della sanatoria edilizia.

La presente analisi di conformità urbanistica, che riguarda ed è circoscritta esclusivamente alla unità immobiliare identificata in premessa viene redatta ai soli fini urbanistici assumendo che le pratiche edilizie depositate agli atti siano perfezionate senza difetti procedurali (in mancanza di espliciti atti di diniego) ed è prescindente dalla verifica del rispetto delle varie normative specifiche di settore (ad esempio in materia di antisismica, energetica, antincendio, ecc.) che, pertanto, non è oggetto della presente. Essa è stata condotta nell'ipotesi che il comune di Bellaria Igea Marina abbia fatto visionare al sottoscritto tutte le pratiche edilizie relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente così come richiesto nella richiesta di accesso atti e non si risponde di eventuali mancanze da parte del suddetto ufficio.

Conformità catastale

La planimetria catastale agli atti non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto le difformità indicate nel precedente paragrafo 4.3.1. (limitatamente a quelle desumibili in pianta) si "riflettono" anche sulla planimetria catastale. Tuttavia, considerata l'entità di tali difformità e considerato che la determinazione della rendita catastale in caso di edifici ricadenti in categoria catastale D/2 è determinabile mediante stima diretta, è possibile affermare che esse non incidano sulla rendita catastale".

Precisa, inoltre, l'Esperto Stimatore:

"Nell'ultima decade di luglio, all'ultimo piano della struttura (piano sesto) si è verificato (per cause ancora da accertare) un incendio. Ne consegue che, ad oggi, i locali di detto piano risultano

non agibili e che, a partire dal mese di luglio, si sono susseguiti alcuni verbali/comunicazioni da parte degli enti competenti le cui determinazioni vengono riassunte di seguito:

- Pratica amministrativa 30/2024/ABU e Fascicolo penale 1596/2024 – Avvio del procedimento amministrativo sanzionatorio protocollo 33377/2024 del 29/07/2024 a seguito di sopralluogo e relativo verbale di accertamento edilizio protocollo 33102/2024 del 26/07/2024 nel quale il comune rileva alcune difformità all'interno dell'immobile e impone il ripristino dello stato dei luoghi entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione (in realtà non avvenuto);
- Verbale del comando dei vigili del fuoco di Rimini del 01/08/2024 protocollo 13978 (pratica vv.ff 27965) nel quale i vigili del fuoco emettono contravvenzione per mancato rispetto delle prescrizioni relative alla prevenzione incendi (a titolo indicativo e non esaustivo si ricordano: omessa presentazione della SCIA per vigili del fuoco, mancata produzione degli attestati degli addetti antincendio durante il sopralluogo, mancata produzione del registro controlli e documentazione sulle manutenzioni semestrali durante il sopralluogo, mancata cartellonistica per ascensori, locali adibiti a deposito non rispondenti alle vigenti normative, assenza planimetrie delle camere, dispositivo di auto chiusura delle camere ospiti non funzionante, assenza del piano di emergenza). Il tutto riscontrato durante il sopralluogo del 24/07/2024. A tale verbale è seguita:
- Ordinanza 446 del 19/09/2024 del comune di Bellaria Igea Marina per “divieto prosecuzione dell'attività alberghiera” (pratica 2024/OR_549) per effetto del quale, dopo aver preso atto del verbale dei vigili del fuoco di cui sopra, il comune di Bellaria Igea Marina, constatato che il mancato adempimento da parte della gestione delle prescrizioni del citato verbale di cui sopra, diffida il gestore a non esercitare l'attività alberghiera per assenza dei requisiti di prevenzione incendi necessari ai fini dell'esercizio dell'attività (ordinando inoltre lo sgombero di eventuali ospiti presenti entro 10 giorni che, ad oggi, risultano già decorsi).

Il testo integrale dei citati documenti è allegato alla presente in allegato 8.

Ai fini della presente perizia, non potendo stimare con precisioni i costi per la regolarizzazione dei locali rispetto a quanto richiesto dalle normative in materia di antincendio, si terrà conto dell'impossibilità di svolgere l'attività, della necessità riportare il piano sesto in condizioni agibili e della necessità di conformare i locali secondo le prescrizioni dei vigili del fuoco, applicando una detrazione forfettaria al prezzo di mercato determinato in seguito”.

A tal proposito, si fa espresso rinvio a quanto riportato nella perizia di stima.

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

- Progetto 492 del 24/11/67 protocollo 9607/1967 (annullata da variante di cui al punto successivo);
- Progetto 181 del 08/06/1968 protocollo 2190/1968 (variante a progetto 492 del 24/11/1967);
- Autorizzazione di abitabilità/usabilità n° 236 del 09/11/1968;
- Concessione edilizia 10/1982 del 31/05/1983 protocollo 854/82;
- Concessione edilizia in sanatoria ex l.47-85 n°335B del 08/06/1993 (valevole

anche come aggiornamento dell'autorizzazione di abitabilità/usabilità sopra menzionata);

- Comunicazione ex articolo 26 L. 47/85 n° 56/88 del 28/10/1988;
- DIA 509/1997 protocollo 32270 del 15/10/1997 (solo per locale al piano terra).

Precisa altresì l'Esperto Stimatore che *“presso gli archivi comunali risulta inoltre pendente fascicolo amministrativo 30/2024/ABU e fascicolo penale 1596/2024, di cui si è relazionato nei precedenti paragrafi”*.

Si precisa che tutte le spese, anche tecniche, per il ripristino e la regolarizzazione amministrativo/urbanistica e catastale sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Le notizie sopra date (ai sensi dell'articolo 46 del testo unico DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e loro successive modificazioni) sono state estratte dalla relazione peritale agli atti della procedura e in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, si segnala che l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.

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

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

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

“Strumenti urbanistici

- *Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera di C.C. n. 85/2017 (e successive varianti). L'immobile è identificato nella zona omogenea AUC_M.*
- *R.U.E. approvato con delibera di C.C. n. 60 del 04/11/2021 (Variante 2021). L'immobile è identificato (con particolare riferimento alla Tavola 1b) nella zona omogenea AUC.TM – Ambiti della fascia a mare (Disciplinati dall'art 2.10 delle norme di attuazione). Per brevità si omette l'elencazione delle varie tipologie di vincolo (sia in relazione agli strumenti urbanistici comunali, sia a quelli provinciali e regionali) ricadenti sull'area ove insiste l'unità immobiliare”*.

Per quanto riguarda gli impianti e lo stato di manutenzione e di conservazione degli immobili oggetto del presente avviso, si rinvia alla descrizione contenuta

nella relazione del nominato Esperto Estimatore.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza che non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti presenti negli immobili oggetto del suddetto avviso (che, pertanto, potrebbero non risultare conformi alle norme di sicurezza), con conseguente accettazione ed espressa assunzione di responsabilità esclusiva da parte del partecipante per ogni spesa o danno derivante dall'eventuale non conformità degli impianti ai sensi e per gli effetti di cui alla normativa vigente se in quanto applicabile.

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

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

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

Gli immobili suddetti, come meglio descritti nella perizia di stima, si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a titolo di vendita forzata ai sensi degli articoli 2919 e seguenti del codice civile, chiarendosi in particolare che, ai sensi dell'articolo 2922 c.c., nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa e la vendita stessa non può essere impugnata per causa di lesione. Inoltre, si precisa che quanto dichiarato dal nominato Esperto Estimatore nella perizia di stima suddetta non è oggetto di garanzia contrattuale, in particolare in merito alla regolarità urbanistica (agli oneri per eventuali sanatorie), allo stato di fatto, ai gravami non cancellabili e alle spese condominiali.

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

AVVISA

che procederà alla vendita competitiva con **modalità telematica asincrona** dei beni immobili sopra descritti e invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel presente avviso con versamento della **CAUZIONE** nella misura non inferiore al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, mediante bonifico sul seguente conto corrente aperto presso la Banca Malatestiana Credito Cooperativo Società Cooperativa e intestato alla presente procedura, iban IT300709024200090010223502, con indicazione nella causale del n. R.G.E., del lotto (nonché, eventualmente, di un "nick name o nome di fantasia").

LOTTO UNICO

**PREZZO BASE DELLA VENDITA SENZA INCANTO: Euro 642.600,00
(seicentoquarantaduemilaseicento/00)**

**OFFERTA MINIMA CONSENTITA: Euro 481.950,00
(quattrocentoottantunomilanovecentocinquanta/00)**

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

Si precisa che:

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

FISSA

per il giorno 08 (otto) aprile 2025 (duemilaventicinque)

alle ore 11:00 e seguenti

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

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa verrà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento

DETERMINA

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

Rimini, 30/01/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Stefania Aceto

NORME GENERALI

1) OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

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

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

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 13,00 del giorno feriale antecedente a quello fissato per l'udienza indicata nell'avviso**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salva l'ipotesi di offerta a mezzo di mandatario munito di procura notarile o per persona da nominare presentata esclusivamente da un avvocato ex art. 579 ultimo comma c.p.c. ovvero in ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

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

Lo stesso procuratore o presentatore non può effettuare due offerte per lo stesso

lotto anche se per conto di soggetti diversi.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare ed il relativo mandato dovrà avere la forma notarile (atto pubblico o scrittura privata autenticata) con data antecedente alla data fissata per l'udienza e la dichiarazione di nomina dovrà avvenire nei termini di legge (entro tre giorni dalla aggiudicazione).

L'offerta dovrà contenere tutti i dati richiesti dall'articolo 12 del DM 32/2015.

In particolare si ricorda che, oltre ai dati forniti in automatico dal Gestore, dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o, in alternativa, quella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione richiesta:

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

- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario (contabile di avvenuto pagamento) della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto da cui risulti il codice iban del conto corrente sul quale è stato effettuato l'addebito dell'importo versato;

Se l'offerta telematica è formulata da più persone deve essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o per scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure dal soggetto che sottoscrive l'offerta trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, ma desidera

acquistare a titolo personale dovrà essere allegata la dichiarazione del coniuge non offerente che acconsente all'intestazione dell'immobile al solo coniuge che ha tratto la provvista dell'acquisto da beni personali ai sensi dell'articolo 179 lettera f) del Codice Civile.

Se l'offerente è minorenne, dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione.

Se l'offerente è incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante previa idonea autorizzazione giudiziale che dovrà essere allegata unitamente a copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta.

Se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza allegando una visura aggiornata del Registro delle Imprese ed eventuali altri titoli autorizzativi in copia o estratto (procura, delibera, ecc...).

Se l'offerente risiede al di fuori del territorio dello Stato Italiano e non ha un codice fiscale rilasciato dalla autorità dello Stato Italiano, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. 32/2015.

- Ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, fatti salvi i casi di esenzione ai sensi del DPR 447/2000, in formato xml scaricata dal Portale dei servizi telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamenti PagoPa", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La richiesta di agevolazioni fiscali potrà essere effettuata anche successivamente alla aggiudicazione.

2) CAUZIONE E BOLLO

Per partecipare alla vendita telematica è obbligatorio versare la cauzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente sopra indicato specificando nella causale del bonifico "cauzione Rge ___ Lotto ____" ed eventualmente il nickname.

La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente a seguito dell'esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione.

La restituzione avverrà esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto di provenienza. Non saranno corrisposti interessi e dall'importo versato saranno decurtate le spese bancarie per il bonifico.

Si precisa altresì che la partecipazione implica il deposito di un'offerta; in caso di mancata presentazione di offerta la cauzione sarà restituita al disponente decurtate le spese bancarie per il bonifico.

Il bonifico della cauzione dovrà risultare accreditato, pena l'inammissibilità dell'offerta, sul conto corrente bancario sopra indicato entro e non oltre il giorno prima di quello fissato per l'apertura dell'udienza di vendita.

L'offerente deve procedere anche al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo al portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it/> all'interno dell'area pubblica "Pagamenti PagoPa", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale precisandosi che la ricevuta di avvenuto pagamento scaricata dal portale dei servizi telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviata l'offerta.

3) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

L'inizio delle operazioni di vendita con l'esame delle offerte e le deliberazioni ai sensi dell'art. 572 CPC avrà luogo presso lo studio del Professionista Delegato ovvero presso altro luogo comunque idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematiche.

L'ora deve intendersi indicativa in quanto le varie udienze fissate per quel medesimo giorno alla medesima ora si terranno l'una dopo l'altra con ordine casuale.

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

- a) se il prezzo offerto è inferiore a quanto indicato nell'avviso;
- b) se non è prestata cauzione nella misura e nelle modalità sopra indicate;
- c) se è presentata oltre il termine stabilito;
- d) se l'offerta non è presentata in conformità a quanto stabilito dal Decreto n. 32/2015 e dalle disposizioni di legge.

Il Referente dell'Asta Telematica verificherà le offerte d'acquisto pervenute e provvederà alle relative deliberazioni sulle offerte a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 cpc, pertanto si precisa che:

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

In caso di più offerte di pari importo ove nessuno degli offerenti intendesse partecipare alla gara, il Referente dell'Asta Telematica provvederà ad aggiudicare l'immobile in favore della migliore offerta e per l'individuazione della stessa si terrà conto gradatamente dell'entità del prezzo offerto, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto.

Ogni offerente, per accedere all'aula virtuale per partecipare all'udienza di vendita ed all'eventuale gara in caso di più offerenti, dovrà autenticarsi sul sito relativo al Gestore della Vendita designato, accedendo con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Il Referente dell'Asta Telematica, previa verifica della correttezza della documentazione presentata ed il regolare versamento della cauzione, ammetterà alla partecipazione i soggetti legittimati che avranno accesso all'eventuale gara tra gli offerenti, consentendo la formulazione dei rilanci.

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

4) GARA TRA OFFERENTI

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

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

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

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

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

Le offerte sul server vengono registrate in modo sequenziale pertanto il tempo in via esclusiva considerato nel dirimere eventuali conflitti tra i partecipanti sarà quello di registrazione dei dati costituenti l'offerta sul server di destinazione ove è allocata l'applicazione di gara. Posto che la determinazione del tempo dell'offerta, con conseguente indicazione della tempestività e della progressione d'ordine di detta offerta in rapporto alle altre, è data automaticamente dalla registrazione della stessa sul server come sopra illustrato, si precisa che:

- il tempo visualizzato dall'utente sul proprio computer o altro dispositivo non ha alcun valore;
- il tempo risultante all'interno della consolle di gara, al momento dell'invio dell'offerta è indicativo.

Il Referente dell'Asta Telematica si riserva in ogni momento la facoltà si

sospendere e/o interrompere e/o revocare o annullare la vendita, fermo restando la restituzione delle somme versate dai partecipanti e/o aggiudicatari (al netto di eventuali oneri bancari se previsti dall'istituto di credito).

5) AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara sarà dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara, o dell'eventuale periodo di prolungamento d'asta.

Il verbale di aggiudicazione con i provvedimenti di cui all'articolo 574 c.p.c., sarà redatto alla fine della gara, una volta che il Gestore abbia comunicato i risultati ai sensi del terzo comma dell'art. 24 del DM 32/2015.

6) SALDO

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

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

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

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

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

I pagamenti delle somme suddette dovranno essere effettuati mediante:

- assegni circolari (emessi esclusivamente da banche italiane o dalle Poste) non trasferibili intestati al professionista delegato con indicazione del numero della RGE e del Lotto, da consegnare presso lo studio del professionista delegato nei giorni ed orari di ufficio;

- bonifico bancario sul conto corrente intestato alla presente procedura all'IBAN sopra indicato sempre con indicazione nella causale del numero della RGE e del Lotto. In caso di credito fondiario, a norma dell'art. 41, comma cinque, D.Lgs. n.385 del 1 settembre 1993, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto

di finanziamento purché nel medesimo termine previsto per il saldo prezzo, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi di tale facoltà, entro lo stesso termine dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso. La parte di prezzo eventualmente residua, dovrà poi essere depositata presso il professionista delegato con le modalità e nei termini sopra indicati.

7) DECRETO DI TRASFERIMENTO

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

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

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

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

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

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

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

8) CANCELLAZIONE GRAVAMI

Nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la cancellazione delle iscrizioni, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" indicati nella perizia e nell'avviso.

I relativi annotamenti di cancellazione o restrizione saranno eseguiti dal professionista delegato e si ricorda che il solo delegato, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi.

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

9) FINANZIAMENTI BANCARI

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

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

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

10) INFORMAZIONI, VISITE, ASSISTENZA

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

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

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

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

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