TRIBUNALE DI RIMINI

3° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI
ASTA TELEMATICA ASINCRONA
RGE n. 117/2023
LOTTO 1 (UNO)

L'Avv. Matteo Franchini,

rende noto

1 - che nella esecuzione immobiliare in epigrafe indicata pendente innanzi al Tribunale di Rimini, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto con ordinanza in data 20/02/2026 ai sensi dell'art. 569 c.p.c. la vendita dei beni *infra* descritti delegando 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 Ing. Luciano Maltoni 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 e dalle istruzioni del Giudice dell'esecuzioni stabilite nell'ordinanza di delega;
5 - che **"Gestore della Vendita Telematica"** è "Società 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 la pubblicità in funzione della vendita prevista ex art. 490 c.p.c. sarà effettuata nel modo seguente:
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'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c. almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.astegiudiziarie.it;
C. pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea SpA sui siti www.casa.it www.idealista.it 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;

STUDIO LEGALE MATTEO FRANCHINI
Via Gambalunga n. 28/A - 47921 Rimini (RN)
Tel. 0541/54486
avv.matteofranchini@gmail.com

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 i seguenti recapiti:

Avv. Matteo Franchini
Via Gambalunga n. 28/A – Rimini (47921 – RN)
Tel. +39 0541 54486 – Fax. 0541 433247
avv.matteofranchini@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;

e pertanto

dà pubblico avviso di vendita con modalità telematica asincrona
dei seguenti diritti immobiliari

DESCRIZIONE
LOTTO 1 (UNO)

La piena proprietà di compendio immobiliare costituito da n. 4 unità, di cui una ad uso residenziale, una ad uso soffitta, due ad uso ripostiglio/deposito (attualmente rifiniti ed utilizzati ad uso abitativo), e da un appezzamento di terreno, oltre alla piena proprietà per la quota di 1/3 (un terzo) di altro appezzamento di terreno, siti nel **Comune di Rimini (RN)** alla Via Maceri n. 11, e precisamente:

A) L'unità ad uso residenziale e quella ad uso soffitta, sviluppanti complessivamente una superficie commerciale equivalente lorda di circa mq. 156,18, fanno parte di un più ampio edificio colonico che ospita altre unità immobiliari di altra proprietà. L'unità ad uso residenziale risulta costituita al piano terra da soggiorno, cucina, n. 4 camere, corridoio, disimpegno bagno e wc doccia, mentre al piano secondo (sottotetto) della medesima unità si trovano n. 2 soffitte, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 142 (centoquarantadue):**

-particella 25 (venticinque), **subalterno 16 (sedici)**, Via Maceri n. 11, piano T, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani 7, superficie catastale totale 114 mq., escluse aree scoperte 109 mq., Rendita Catastale Euro 386,83;

-**particella 25 (venticinque)**, **subalterno 23 (ventitre)**, Via Maceri n. 11, piano 2, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 48, superficie catastale mq. 54, Rendita Catastale Euro 116,51;

Nell'oggetto è ricompresa la relativa quota di comproprietà sulle parti e servizi dell'edificio comuni tali per legge e destinazione, ed in particolare sui B.C.N.C. distinti ai subalterni 18, 19 e 20 (portico), subalterno 25 (scala interna e vano caldaie), subalterno 26 (corte), nonché sull'annessa area pertinenziale coperta e scoperta distinta al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 142, particella 25, Ente Urbano di mq. 3.932

B) Le n. 2 unità uso ripostiglio e deposito (attualmente rifinito e utilizzato ad uso abitativo), sviluppanti complessivamente una superficie commerciale equivalente lorda di circa mq. 178,94, fanno parte di un unico edificio di recente costruzione sviluppato su tre livelli divisi da una parete centrale che suddivide le predette unità. La prima unità risulta catastalmente costituita al piano interrato da n. 4 ripostigli, al

piano terra da n. 2 depositi, un bagno, un terrazzo ed una loggia, al piano primo (sottotetto) da n. 4 ripostigli. La seconda unità è catastalmente costituita al piano interrato da n. 4 ripostigli, n. 3 depositi, un disimpegno, un terrazzo, e una loggia, al piano primo (sottotetto) da n. 4 ripostigli; il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 142 (centoquarantadue):**

-**particella 661 (seicentosessantuno)**, **subalterno 1 (uno)**, Via Maceri n. 11, piano S1-T-1, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 218, superficie catastale mq. 224, Rendita Catastale Euro 698,04;

-**particella 661 (seicentosessantuno)**, **subalterno 2 (due)**, Via Maceri n. 11, piano S1-T-1, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 208, superficie catastale mq. 210, Rendita Catastale Euro 666,02.

Nell'oggetto è ricompresa la relativa quota di comproprietà sulle parti e servizi dell'edificio comuni tali per legge e destinazione, ed in particolare sui B.C.N.C. distinti al subalterno 3 (scivolo/area di manovra/disimpegno), subalterno 5 (corte), nonché sull'annessa area pertinenziale coperta e scoperta distinta al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 142, particella 661, Ente Urbano di mq. 1.177.

Si richiama il vincolo di pertinenzialità precisato dal perito ed in particolare gli immobili individuati al punto B) secondo quanto indicato dai titoli edili, risultano superfici accessorie e pertinenziali del finitimo fabbricato di cui agli immobili sopra descritti al punto A).

C) I due appezzamenti di terreno sono parte di una strada privata che consente, unitamente ad altra particella di altra proprietà, l'accesso alle unità immobiliari sopra descritte nonché ad altre proprietà, sviluppano complessivamente una superficie pari a mq. 328 e sono distinti al Catasto Terreni del Comune di Rimini al **foglio 142 (centoquarantadue)**:

- **particella 662 (seicentosessantadue)**, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 288, Deduz. BL17; AL, R.D. Euro 2,03, R.A. Euro 2,01;

- **particella 166 (centosessantasei)**, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie catastale mq. 40, Deduz. AL; BL17, R.D. Euro 0,32, R.A. Euro 0,30 (oggetto di vendita per la quota di piena proprietà di 1/3)

Si richiama quanto precisato dal perito in merito alla non fruibilità esclusiva dei terreni sopra detti posto che gli stessi, come detto, facendo parte di una strada privata, non possono essere recintati.

CONDOMINIO

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

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

URBANISTICA

In merito alla regolarità urbanistica si richiama quanto esposto dall'esperto nella perizia depositata agli atti nel fascicolo processuale dalla quale risulta, tra l'altro:

Immobili di cui al punto A):

-Concessione in sanatoria (ai sensi del Capo IV della Legge 47/85) n. 4897 Reg. 17005 in data 9/12/1992 per le opere di "ampliamento, ristrutturazione e modifiche estetiche di fabbricato principale ad uso civile abitazione con annesso locale ad uso magazzino per attività artigianale e locale ad uso deposito per attività agricola".
Immobili di cui al punto B):
-Permesso di Costruire in parziale sanatoria n. 23/06 prot. 37053 del 29/02/2008 il Comune di Rimini ha rilasciato la "sanatoria del piano seminterrato ad uso garage asservito ai sensi dell'art. 9 L. 122/89, demolizione del deposito al piano terra arbitrariamente costruito e ripristino della consistenza come da condono L. 47/85";
-Permesso di Costruire n. 1642/08 prot. 24302 del 12/02/2009 (variante essenziale al PC n. 23/06 prot. 37053 del 29/02/2008) il Comune di Rimini ha autorizzato i lavori di "Demolizione e ricostruzione di superfici accessorie in separato corpo pertinenziale a fabbricato residenziale";
-DIA prot. 34372 in data 27/02/2009 sono state denunciate "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera al PC n. 1462/08";
-Nota prot. 197721 del 14/12/2009 del Dirigente del Settore Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Rimini sono state disposte alcune precisazioni circa il PC 1642/08;
-DIA prot. 128355 in data 18/08/2010 sono state denunciate ulteriori "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera al PC n. 1462/08 ed alla DIA prot. 34372 in data 27/02/2009;
-La struttura dell'edificio è stata realizzata sulla scorta della Pratica sismica n. 7749 prot. 76098 dell'11/05/2009, in riferimento al progetto architettonico di cui alla DIA prot. 34372 in data 27/02/2009. In merito alla parte strutturale dell'edificio di cui agli immobili descritto al punto B) si precisa che risulta il rilascio del collaudo statico in data 11/05/2009 e, quindi, in data antecedente al deposito della DIA del 18/08/2010 di ultima variante.
Si richiama quanto precisato dal perito e in particolare: *"Dalla documentazione in atti gli immobili che costituiscono il LOTTO 1, ovvero* ***l'edificio di cui al "CORPO A" e l'edificio di cui al "CORPO B" risultano privi del certificato di agibilità e abitabilità****. Per quel che riguarda il "CORPO B", è stato richiesto il certificato di conformità edilizia ed agibilità acquisito agli atti dal Comune di Rimini con prot. n. 148651 del 29/09/2010; in riferimento a tale richiesta, con nota del Comune di Rimini prot. n. 0169910/2018 del 14/06/2018 è stata disposta l'archiviazione della richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità. Durante l'iter della richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità, con nota prot. n. 177801 del 24/11/2010 il Comune di Rimini "... precisa che la favorevole definizione dell'istanza di richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità è subordinata all'archiviazione del fascicolo amministrativo n. 5722"; in riferimento a tale precisazione preme sottolineare, sin da ora, che per l'ottenimento della conformità edilizia ed agibilità occorre ottemperare a ripristini e rimozioni che coinvolgono altre Proprietà: per tale motivo, durante le operazioni peritali non è stato possibile accertare l'ottemperanza alle disposizioni previste dal succitato fascicolo amministrativo. A chiarimento di ciò, si sottolinea che sull'edificio "CORPO A" e sull'edificio "CORPO B" pende un fascicolo (n. 5722 per l'appunto), aperto dall'Ufficio Controlli Edilizi del Comune di Rimini, che prescrive la rimozione*

e la sanatoria di diversi manufatti; per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, alcuni di tali manufatti sono stati rimossi, per altri non è stato possibile accertarlo in quanto appartenenti ad altre Proprietà."

Come risulta dalla suddetta relazione di stima l'esperto ha riscontrato delle difformità urbanistiche ed edilizie ed inoltre:

- ha provveduto a descriverle;
- ha controllato la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 ed ha stimato i costi della stessa;
- ha verificato ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ed ha specificato il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Tutte le spese anche tecniche per la regolarizzazione amministrativo/urbanistica e catastale sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi del quinto comma dell'art. 46 del TU DPR 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Si richiama quanto precisato dal perito e in particolare: ***" Per quel che concerne le difformità che concorrono a pregiudicare la conformità urbanistico-edilizia del fabbricato, l'Aggiudicatario dovrà farsi carico della relativa regolarizzazione; si precisa sin da ora che l'accertamento di conformità in sanatoria per regolarizzare il compendio in oggetto, riguardando anche parti comuni della palazzina, dovrà essere richiesto in accordo con le altre Proprietà interessate"***.

Come risultante dalla suddetta relazione di stima, l'esperto ha riscontrato, altresì, delle difformità urbanistiche edilizie (per la cui descrizione si rimanda alla perizia medesima) ed ha sia controllato la impossibilità' di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sia ha verificato la impossibilità di presentare una istanza di condono non trovandosi gli immobili pignorati nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Pertanto si chiarisce che gli abusi edilizi dovranno essere rimossi (DEMOLIZIONE) precisandosi 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 segnale 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 ordine allo stato di conservazione degli immobili sopra descritti si rimanda integralmente a quanto precisato in perizia.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con proprio tecnico libero professionista di fiducia. In particolare, si precisa che la verifica riguarda esclusivamente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non comprende le parti comuni dell'intero edificio, le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In merito alla destinazione urbanistica degli appezzamenti di terreno sopra identificati si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rimini in data 11/12/2025 numero prot. 0438260/2025 agli atti.

RENDIMENTO ENERGETICO

Si segnala che per gli immobili sopra descritti risulta agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica:

= per il **subalterno 16** rilasciato in data 28/08/2025, n. 08332-730045-2025, dal quale risulta la classe energetica "E";

= per il **subalterno 1** rilasciato in data 28/08/2025, n. 08332-730043-2025, dal quale risulta la classe energetica "C";

= per il **subalterno 2** rilasciato in data 28/08/2025 n. 08332-730044-2025, dal quale risulta la classe energetica "D".

IMPIANTI

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 Consulente Tecnico d'Ufficio sopra citata.

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 ed in quanto applicabile.

POSSESSO

Gli immobili sopra descritti risultano occupati e nella disponibilità delle parti esecutate e quindi saranno consegnati all'aggiudicatario una volta emanato il decreto di trasferimento e perfezionata la procedura di liberazione, con oneri a carico della procedura, precisandosi che al momento della consegna 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. Inoltre si precisa che i tempi di consegna dipendono dalla procedura giudiziale di liberazione ed in considerazione delle difficoltà che potrebbero insorgere caso per caso.

§ * § * §

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 cc 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.

§ * § * §

AVVISA

che procederà alla vendita competitiva con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** dei beni immobili sopradescritti ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto in via telematica, alle condizioni stabilite nel presente avviso con versamento della **CAUZIONE:**
- nella misura non inferiore al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**,
- sul seguente conto corrente aperto presso Cherry Bank S.p.A. con sede in Rimini Centro intestato alla procedura "ESECUZIONE IMMOBILIARE 117/2023"
IBAN: IT 67 N033 6524 2010 0000 1000 519
- con causale: "cauzione Rge 117/2023 LOTTO 1 " con eventuale indicazione del *nickname*).
Si ricorda che il bonifico della cauzione dovrà risultare accreditato e visibile entro il giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle buste telematiche, pena l'inammissibilità dell'offerta, sul conto corrente bancario sopra indicato e pertanto è consigliabile effettuare tutte le operazioni con congruo anticipo.

LOTTO 1 (UNO)

PREZZO BASE
Euro 328.142,00 (trecentoventottomilacentoquarantadue/00);
OFFERTA MINIMA CONSENTITA
Euro 246.106,50 (duecentoquarantaseimilacentosei/50);
RILANCIO MINIMO Euro 5.000,00 (cinquemila/00)
RILANCIO MASSIMO Euro 10.000,00 (diecimila/00).
Si precisa che:
- non è consentito il pagamento rateale;
- non sono consentite offerte multiple.

FISSA

per il giorno **19 (diciannove) GENNAIO 2027 alle ore 14:00** 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 modalità asincrona
per la durata di **48 (quarantotto)** ore dall'avvio della stessa
con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.
Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa verrà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

DETERMINA

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

§ * § * §

Rimini, *li* 18 novembre 2026

Il professionista delegato
Avv. Matteo Franchini

NORME GENERALI

1) OFFERTE IRREVOCABILI D'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 antecedente 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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

Lo stesso procuratore o presentatore non può effettuare due offerte per lo stesso lotto anche se per conto di soggetti diversi.

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

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

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

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita

IVA;

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

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione richiesta.

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.

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 c.p.c., 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 Ministero 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 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.

Entro il termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci è tenuto a consegnare al professionista delegato la dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio di cui al novellato art. 585 u.c. c.p.c..

7) DECRETO DI TRASFERIMENTO

Avvenuto l'integrale versamento del prezzo e di tutte le spese, il professionista delegato predispone 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 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 e-mail al gestore della vendita telematica o contattare il relativo *call center*.