Studio Legale
Avv. Gianluca Laganella
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Viale della Repubblica n. 100, scala B – 47923 Rimini (RN)
Tel. 0541/780957 – Cell. 388/8518907
E-mail: avv.laganella@gmail.com

TRIBUNALE DI RIMINI
2° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI
ASTA TELEMATICA ASINCRONA
R.G.E. n. 143/2023

L'Avv. Gianluca Laganella

rende noto

1 - che nella esecuzione immobiliare innanzi al Tribunale di Rimini R.G.E. n. 143/2023, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita con ordinanza datata 18/10/2024 e successivo provvedimento del 20/09/2024 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, Dott. Roberto Venturini, con studio in Rimini (RN), alla Via Vicinale dell'Ausa n. 16, tel. 0541/785815, cell. 348/8753871, e-mail: info@robertoventurini.com, 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"** è 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giudiziarie In Linea 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. Gianluca Laganella
Viale della Repubblica n. 100
47923 – Rimini (RN)
Tel. 0541/780957 - 388/8518907
avv.laganella@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 1000/1000 di edificio ad uso abitativo di vecchissima costruzione e in corso di intervento di ristrutturazione senza titolo abitativo, con adiacente appezzamento di terreno incolto della superficie catastale di 338 mq, il tutto sito a Saludecio (RN), frazione Sant'Ansovino, Via Poggio Sant'Ansovino 149.

Tutto quanto sopra risulta così identificato in catasto:

Catasto fabbricati del suddetto Comune:

- foglio 18, mappale 233, subalterno 1, categoria A/4, VIA POGGIO SANT ANSOVINO N. 149, Piano T - 1, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie catastale Totale mq. 139, Totale escluse aree scoperte mq. 128, rendita catastale Euro 221,56.

Catasto terreni del suddetto Comune:

- foglio 18, mappale 233, qualità Ente Urbano, superficie catastale 170 mq;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- foglio 18, mappale 232, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 338, reddito agrario euro 1,40, reddito dominicale euro 1,83.

Confini: Via Poggio Sant'Ansovino, Sp17 (Via Sant'Ansovino), corpo particelle 235, 233 salvo diversi e come in fatto.

La ditta catastale identifica l'attuale proprietà.

Si precisa che per mero errore di battitura il sub. 1 del foglio 18, mappale 233 risulta indicato in perizia al mappale 223.

L'Attestato di Prestazione Energetica n. 01918-07890-2010, rilasciato in data 10/02/2010 e valido fino al 10/02/2020, colloca l'immobile in **classe energetica "non determinabile"**, in quanto trattasi di edificio privo di impianto termico.

Tutto quanto sopra risulta pervenuto a parte esecutata in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Rimini in data 20/05/2019 ai nn. 324, trascritto a Rimini in data 07/06/2019 art. 5539.

Quanto allo stato di possesso: l'unità risulta nel possesso di parte esecutata; pertanto, verrà liberata a cura e spese della procedura al decreto di trasferimento.

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:

"Conformità urbanistico edilizia:

Si premette che al momento del sopralluogo l'edificio si presenta come un cantiere in corso d'opera. Infatti i tre ambienti principali del Piano Terra sono sprovvisti di pavimentazione e presentano l'asportazione di parte del sottostante terreno per almeno una ventina di centimetri. Inoltre la maggior parte degli intonaci è mancante e nei due vani principali posti a Nord il solaio tra il Piano Terra e Primo è costituito dai soli travi in legno senza alcuna soletta o pavimentazione soprastante, mentre per il restante vano, sopra ai travi in legno è presente un assito che funge da pavimentazione.

PIANO TERRA – Descrizione difformità:

1. *Ampliamento sul lato Est di una superficie di circa m2 5,50, sottostante al corpo aggettante al Piano Primo. Superficie senza aperture verso l'esterno e con una apertura non rifinita verso l'interno dell'abitazione, corrispondente alla finestra dell'ex vano cucina;*
2. *Realizzazione di portico sul lato Sud dell'edificio;*
3. *Demolizione del W.C. sul lato Sud la cui superficie è ora coperta dal Portico;*
4. *Lieve difformità nella sagoma del Ripostiglio esterno, posto sempre sul lato Sud, presumibilmente derivante da una scarsa rappresentazione grafica dell'elaborato di Condono. Tale ambiente ha una sola finestra sul Lato Est, non presente nel predetto elaborato e la porta in esso indicata risulta chiusa;*
5. *Presenza di piccolo accessorio posto sottostante alla scala esterna sul lato Nord, avente una superficie lorda di circa m2 2,20, con H max di m. 2,90 e H min di m.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2,10, accessibile dal vano "cantina" indicato nell'elaborato di condono. La tipologia del locale e i materiali suggeriscono che le sue origini corrispondono a quelle dell'abitazione. Anche la planimetria catastale risalente al 1940 ne rappresenta l'esistenza;

6. *L'edificio rappresentato nell'elaborato ha i lati ortogonali, mentre nella realtà 6 si riscontra un discreto "fuori-squadro" nell'angolo Nord-Est. La difformità deriva presumibilmente da una errata rappresentazione grafica;*
7. *Nel vano denominato "cantina" sono presenti due finestre non rappresentate nell'elaborato. Nel vano "ripostiglio" adiacente alla cucina, risulta la chiusura della porta prospiciente la via pubblica. Le rimanenti aperture esterne evidenziano lievi differenze nella loro dimensione e posizione;*
8. *La distribuzione interna risulta difforme: infatti è presente un'apertura tra la cantina e il pranzo, risulta la chiusura della porta tra l'ingresso e il ripostiglio 8 e risulta la demolizione delle pareti non portanti; la mancata rappresentazione della porta tra cantina e pranzo è tale nella pianta ma è rappresentata nella sezione.*
9. *Scala interna per accesso al Piano Primo inesistente;*

PIANO PRIMO – Descrizione difformità:

10. *Ampliamento sul lato Est del W.C. inizialmente in aggetto ed ora in appoggio 10 sul sottostante vano. Una piccola parte di tale ampliamento è sprovvista di solaio in quanto necessaria di passaggio della vecchia canna fumaria del vano cucina;*
11. *Come per il Piano Terra, si ha la stessa differenza nella perimetrazione dell'edificio principale dovuta al fuori-squadro dello spigolo Nord-Est.*
12. *Nel vano posto a Nord risulta una finestra prospiciente sulla via pubblica non 12 rappresentata nell'elaborato di condono e lievi differenze nella rappresentazione della distribuzione interna. La copertura presenta l'esistenza di un lucernario sulla falda orientata ad Est.*
13. *Non risulta possibile verificarne la regolarità nella grafica allegata alla concessione in sanatoria. In merito alle altezze, non si possono fare comparazioni in base allo stato dei luoghi.*

Come richiesto dal quesito posto allo stimatore, si precisa che gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380. La praticabilità di tale ipotesi deve essere verificata in ogni caso presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli ampliamenti abusivi debbono essere demoliti previa verifica della stabilità delle porzioni residue.

L'edificio è in corso di costruzione in carenza di idoneo titolo abilitativo e necessita pertanto di presentazione di pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A.) ed istanza di autorizzazione (ai sensi dell'Art. 11 della L.R. n. 19 del 2008) per il rilascio di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

autorizzazione sismica in sanatoria. La presentazione della S.C.I.A. in sanatoria comporterà anche la presentazione di una Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (C.E.A.).

Trattandosi di un intervento in corso di costruzione, i costi per le regolarizzazioni sopra ipotizzate sono in funzione delle possibili scelte progettuali e quindi non prevedibili in questa sede in quanto dovranno essere determinati in contraddittorio con il Comune di Saludecio. Delle difformità sopra descritte si terrà conto all'atto della stima. La modalità di regolarizzazione qui ipotizzata deve comunque ritenersi puramente indicativa e le effettive modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali anche in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva richiesta di regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia. La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione; in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche relativamente all'effettivo allineamento dei confini catastali delle due particelle pignorate".

Quanto alla conformità catastale si segnala quanto riportato nella sopra citata perizia:

"Conformità catastale:

Catasto Terreni: il confronto tra le misure effettuate e la grafica dell'estratto di mappa del Catasto Terreni evidenzia una buona corrispondenza. Pertanto si ritiene esorbitante, anche rispetto al modesto valore dell'immobile, effettuare ulteriori indagini mediante ricerca e verifica del Tipo Mappale, salvo che la S.V. non disponga altrimenti autorizzando dette verifiche.

Non sono state effettuate verifiche riguardo all'effettivo allineamento dei confini catastali; ai fini della stima si adotterà pertanto la superficie catastale assunta senza alcun controllo.

Catasto Fabbricati: l'unità immobiliare di cui si tratta non è conforme in quanto all'attualità è presente un intervento edilizio in atto e pertanto l'abitazione dovrebbe risultare censita al Catasto Fabbricati come "in corso di costruzione".

La qualità di coltura della particella 232 non corrisponde a quella effettivamente praticata.

Per la regolarizzazione al Catasto Fabbricati è necessario precedere a redazione di variazione mediante modulistica Docfa, elaborato planimetrico, reazione tecnica sullo stato dell'immobile e documentazione fotografica, per un costo prevedibile di 550,00 Euro per onorari e 50,00 per tributi, oltre Iva e oneri di legge.

La regolarizzazione al Catasto Terreni della particella 232 comporta redazione e presentazione di modello di denuncia di variazione colturale per un costo di € 200,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per onorari, oltre tributi, Iva e oneri di legge.
Il costo totale della regolarizzazione catastale assomma a € 800,00, oltre Iva e oneri di legge".

Si segnala che, come rappresentato dall'Esperto Stimatore, da vademecum DOCFA Versione 1.0 – luglio 2022 il cambio di destinazione d'uso da categoria ordinaria a categoria F/3 (in corso di costruzione), non è più ammessa.

Occorre infine precisare che attualmente la planimetria del Catasto Fabbricati non è conforme allo stato attuale dell'immobile.

Si evidenzia che nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali l'Esperto Stimatore ha provveduto, previa autorizzazione del G.E, a effettuare variazione della qualità di coltura della particella rubricata al Catasto Terreni al Foglio 18 particella 232, erroneamente qualificata come uliveto. La variazione ha comportato la variazione della qualità di coltura in Incolto produttivo e non ha modificato i numeri identificativi e la consistenza della particella.

Si riportano di seguito i nuovi dati catastali:

- Comune di Saludecio, Foglio 18, particella 232, Incolto produttivo, classe U, superficie 338 mq, RD € 0,14, RA 0,10.

Nel medesimo atto di segnalazione ha altresì ribadito che il Catasto Fabbricati non ammette la variazione catastale dell'edificio attualmente classificato come categoria A/4 in categoria F/3 (immobile in corso di costruzione come attualmente di fatto si trova). Non è stato pertanto possibile procedere con tale variazione.

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:

P.E. n. 98/86 per lavori di ampliamento del piano terra e primo intestata a *** Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47), presentata in data 26/03/1986- n. prot. 98, rilasciata in data 13/12/1996- n. prot. 098. Elaborato grafico allegato al numero 6.

P.E. n. 947/14 per lavori di apertura di un accesso carraio intestata a *** SCIA presentata in data 11/10/2014- n. prot. 5613. Nella documentazione edilizia fornita dal Comune di Saludecio non risulta depositata la documentazione di fine lavori della presente Scia.

L'Esperto Stimatore riferisce quanto segue: "*Nell'archivio edilizia del Comune di Saludecio non è presente la pratica di costruzione dell'edificio in quanto trattasi di fabbricato di antica costruzione. La scheda planimetrica più antecedente presente nell'archivio cartaceo del Catasto Fabbricati ne attesta l'esistenza, esclusi i successivi ampliamenti, dall'11 dicembre 1939*".

Rileva altresì le seguenti circostanze: "*Non risulta presente il certificato di conformità edilizia e agibilità/usabilità. Il fabbricato è stato dichiarato inagibile dal Comune di*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Saludecio con disposizione dell'Ufficio tecnico del 19/2/2008".

Le notizie sopra riportate (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 citate 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:

"*Destinazione urbanistica:*

Nel piano regolatore vigente:

Norme tecniche ed indici: - Nello strumento urbanistico del Comune di Saludecio, P.R.G. vigente in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 60 del 25.11.2008, la destinazione urbanistica delle aree risulta essere la seguente: Tavola 1.4:

- FABBRICATO: 2.4) Sistema del Territorio Urbano - Aree assoggettate a PUA o PU obbligatorio - ZONE B0 - Zone urbane - ghetti (Art. 29 bis);

- TERRENO: ZONE H1 - ZONE H1 - Zone speciali per attrezzature private ricreative, culturali, sociali, per spettacoli e pubblici esercizi (Art. 35).

L'immobile ricade all'interno del perimetro del territorio edificato.

Tavola 1°: Tutele e rispetti: Viabilità storica. Fasce di rispetto: strada provinciale. L'immobile si trova a breve distanza dalla linea di crinale (art. 11 NTA/PTCP); fascia di rispetto da verificare presso l'ufficio urbanistica di Saludecio"

Per quanto riguarda gli impianti, allo stato l'edificio manca ti tutti gli impianti, come rilevato dall'Esperto Stimatore; quanto allo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

A tal proposito, come pure risultante dalla lettura dell'elaborato peritale, si precisa che in relazione ai beni in oggetto risultano le seguenti trascrizioni/iscrizioni/formalità/vincoli/limitazioni d'uso non cancellabili con decreto di trasferimento e che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Servitù**:

Atto di Asservimento a firma di notar Marco Paladini in data 14/10/2014 rep. 25717/13308, trascritto a Rimini in data 12/11/2014 ai nn. Art. 9781 - costituzione di servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo, incondizionata nei tempi e nei modi, della larghezza di ml 4,00, sulla particella foglio 18 mappale 233 a favore delle particelle Foglio 18 mappale 235 e 311.

Sull'immobile oggetto della presente relazione insiste una linea elettrica con sostegno, un palo dell'illuminazione pubblica e porzione di fognatura a servizio di altri immobili siti nelle vicinanze con pozzetto d'ispezione. Dalle ricerche effettuate nei pubblici registri non sono emersi atti costitutivi delle presenti servitù.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 (Tribunale di Rimini RGE 143/2023), iban IT11U0709024200090010222724, 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 40.000,00 (quarantamila/00)

OFFERTA MINIMA CONSENTITA: Euro 30.000,00 (trentamila/00)

RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00 (mille/00)

Si precisa che:

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

FISSA

per il giorno 17 (diciassette) giugno 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, nel rispetto delle istruzioni contenute nella ordinanza succitata.

Rimini, 02/04/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Gianluca Laganella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, 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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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..

L'aggiudicatario dovrà inoltre depositare al più tardi entro il termine per il saldo prezzo la dichiarazione scritta contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 231/2007 (antiriciclaggio).

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 (registra- zione, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.astetelematiche.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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009