

TRIBUNALE DI RIMINI

Avviso di vendita di beni immobili

Il sottoscritto Notaio Elena Pinto, Notaio in Riccione (C.F.:PNT LNE 77E64 F839F) PEC: elena.pinto@postacertificata.notariato.it), da pubblico avviso che nell'esecuzione immobiliare in corso presso il Tribunale di Rimini, R.G.E. n. 164/2019 promossa da BCC NPLS 2018 S.R.L. in persona del legale rappresentante pro - tempore, il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza emessa in data 18 dicembre 2020 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., ha ordinato la vendita dei beni immobili di seguito indicati disponendo che essa sia effettuata **con la modalità della vendita sincrona a partecipazione mista** che consente la presentazione delle offerte sia in via telematica, sia su supporto analogico (cartaceo), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161 ter disp. Att. c.p.c., di cui al D.M. 26.02.2015 n. 32 e delle istruzioni del Giudice dell'Esecuzione stabilite nell'ordinanza. Pertanto gli interessati all'acquisto potranno, a loro scelta, presentare offerte e cauzione su supporto cartaceo (offerta analogica) oppure su supporto telematico (offerta telematica). Le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica saranno espletate sotto la cura del "Gestore" società Aste Giudiziarie Inlinea Spa che vi provvederà tramite il suo portale www.astetelematiche.it e sotto il controllo del sottoscritto Custode e Professionista Delegato, quale "Referente", nominata dal GE con provvedimento del 16 agosto 2023.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto Professionista Delegato da pubblico avviso di vendita dei seguenti beni e diritti immobiliari:

LOTTO TRE

Piena proprietà di porzioni di fabbricato urbano sito in Comune di Rimini, in Via Flaminia n.399/B, eretto su terreno tra coperto e scoperto pertinenziale di catastali metriquadrati 1441 (millequattrocentoquarantuno) (in mappa foglio 110 particella 179 di are ca 14:41) costituita da:

- un appartamento ai piani terra-rialzato e piano primo dei due piani di cui è composto l'immobile solo il piano primo è accessibile in quanto l'accesso del piano terra mediante rampa di scale dal cortile esterno con portone d'ingresso non è mai stato realizzato ed il vano ascensore che avrebbe collegato i due piani non è mai stato ultimato presentando solamente il foro allo stato grezzo privo di qualsiasi impianto. Di conseguenza il piano terra rialzato risulta intercluso in quanto non presenta alcun tipo di accesso e tutti i vani di cui è composto sono ancora in fase di completamento. Il piano primo invece è accessibile mediante vano scala comune ed è composto da ampio soggiorno-pranzo con annesso angolo cottura, disimpegno, camera con cabina armadio, bagno e ripostiglio. Fa parte dell'immobile anche una loggia accessibile dal soggiorno e un balcone che si sviluppa su due lati. Non risultano completati o non realizzati il vano ascensore (collegamento dei tre livelli) ed un piccolo disimpegno al piano interrato zona garage; il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 232,68 mq;
- un' autorimessa posta al piano interrato accessibile mediante rampa

comune e/o vano scala comune o ascensore; sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 50,30 mq.;

Il tutto è meglio riferito nel Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al **foglio 110, particella 179:**

- **sub.6**, Via Flaminia n.399/B, Piano S1-T-1, Categoria A/3, Classe 6, Vani 9, Superficie Catastale totale mq.176, Superficie Catastale totale escluse aree scoperte mq.164, Rendita Catastale Euro 755,78; Confini: subalterno 5, subalterno 4, subalterno 12, salvo altri e diversi come in fatto;

- **sub.11**, Via Flaminia n.399/B, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq.43, Superficie Catastale totale mq.51, Rendita Catastale Euro 202,09.

Confini: subalterno 4, subalterno 10, subalterno 13, salvo altri e diversi come in fatto;

Il tutto viene trasferito con la proporzionale quota sulle parti e servizi comuni dell'edificio, come per legge e/o destinazione, così come pervenuto agli esecutati in forza di atto di compravendita a firma Notaio Umberto Zio in data 6 marzo 2003 Rep. 98494 debitamente registrato e trascritto a Rimini in data 11 marzo 2003 all'art.2296, al cui titolo si fa espresso rinvio.

Dalla perizia tecnica (e dai documenti ad essa allegati), alla quale si rinvia anche per una più analitica descrizione dell'immobile, redatta dal CTU Geom. Andrea Stortoni, depositata agli atti del fascicolo processuale, emerge che il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n.1185/74 rilasciata dal Comune di Rimini in data 10 dicembre 1974, Prot. n.3131;

- Variante in corso d'opera n. 394/75 rilasciata dal Comune di Rimini in data 14 aprile 1975, Prot. n.1410/75;

- Concessione edilizia in sanatoria n.55508 rilasciata dal Comune di Rimini in data 6 maggio 2008, prot. n. 79532;

- Certificato d'idoneità sismica n. 1479 rilasciato dal Comune di Rimini in data 11 dicembre 2003;

- Pratica sismica n. 3626 del 2003;

- Pratica sismica n. 4340 del 2004;

- D. I. A. n. 928/10 depositata al Comune di Rimini in data 18 maggio 2010, Prot. n.77426;

- Variante a Permesso di Costruire n. 364/2008 del 23 marzo 2009;

- D. I. A. n. 1250/11 depositata al Comune di Rimini in data 15 giugno 2011, Prot. n.91840;

- Abitabilità parziale n. 1813 del 2011 rilasciata dal Comune di Rimini il 25 giugno 2011, riferita unicamente al sub.3;

- D. I. A. n. 320/13 depositata al Comune di Rimini in data 21 marzo 2013, Prot. n.52925.

- In merito alla conformità urbanistica il CTU Geom. Andrea Stortoni, relativamente all'appartamento sub.6, rileva che:

- non è mai stato completato il vano ascensore che avrebbe dovuto collegare i tre livelli dell'unità immobiliare, attualmente il foro è coperto da un pannello di legno precario.

- la cucina è stata montata nella loggia;

Al parere del CTU ridosso della portone di ingresso, vi è una notevole infiltrazione la quale scende parzialmente anche lungo il muro.

- non essendoci il vano ascensore e non essendo mai stato realizzato il deposito come da progetto, il piano terra rialzato risulta pressoché irraggiungibile;
- al piano interrato, a ridosso con il subalterno del garage, non è mai stato realizzato un piccolo disimpegno in funzione dell'accesso al vano ascensore.

A parere del CTU secondo quanto emerso dalle verifiche effettuate presso gli uffici comunali preposti, le predette difformità risulterebbero regolarizzabili mediante la presentazione di pratica urbanistica in sanatoria, pratica sismica strutturale e richiesta dell'abitabilità/agibilità, mentre la cucina dovrà essere smontata.

Il CTU precisa inoltre che la verifica della conformità urbanistica riguarda esclusivamente l'unità immobiliare oggetto della presente procedura e che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o parti comuni, le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della perizia di stima. Gli oneri, le sanzioni e le spese necessarie per la regolarizzazione, che resteranno a carico dell'aggiudicatario, dovranno essere comunque verificati dallo stesso con i competenti uffici comunali. Anche la possibilità di regolarizzare le opere difformi e le relative modalità burocratiche e operative, andranno ulteriormente accertate e concordate con gli uffici pubblici preposti in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

Resterà a cura dell'aggiudicatario la verifica, attraverso un proprio tecnico di fiducia ed a propria cura e spese, del bene sotto ogni profilo tecnico e giuridico in base alle normative vigenti al momento dell'acquisto non valutabili anticipatamente.

- In merito alla conformità catastale il CTU Geom. Andrea Stortoni, rileva le medesime difformità sopra indicate che non influendo sulla rendita, ha ritenuto poi di non procedere all'aggiornamento richiesto ed autorizzato dal GE.

- Quanto allo stato di possesso, l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione ultranovennale sottoscritto e registrato in data anteriore al pignoramento. Si precisa che in calce alla trascrizione del contratto ultranovennale vi è trascritta la domanda giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione (trascritta il 18/01/2016 all'art. 377) e l'annotazione del 12/01/2022 art. 34, con il quale il citato contratto di locazione è stato revocato e dichiarato inefficace, con sentenza attualmente oggetto di impugnazione.

- Quanto alla destinazione urbanistica si rimanda alla pagina 30 della perizia di stima.

- Per quanto riguarda gli impianti e lo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile oggetto del presente avviso si rinvia espressamente alla descrizione contenuta nella citata relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio ed ai documenti ad essa allegati.

Si sottolinea che sugli immobili in oggetto gravano le seguenti trascrizioni non cancellabili con il decreto di trasferimento e

precisamente:

- contratto di locazione ultranovennale trascritto a Rimini il 13 gennaio 2012 all'art.443 a cui è stata annotata la domanda giudiziale in data 7 aprile 2016 art.937 e sentenza di inefficacia totale il 12 gennaio 2022 art.34, alla quale ha fatto seguito sentenza della Corte di Cassazione che, ha rigettato il ricorso rispetto la sentenza della Corte d' Appello in materia di revocatoria;
- servitù di passaggio pedonale trascritta il 4 aprile 2013 art.2975;
- domanda giudiziale per revoca atti soggetta a trascrizione trascritto il 18 gennaio 2016 art.377;
- **sequestro preventivo trascritto a Rimini il 25 ottobre 2018 all'art.8891.**

Resta onere dell'interessato all'acquisto acquisire ogni informazione utile sulle predette formalità.

LOTTO QUATTRO

Piena proprietà di porzioni di fabbricato urbano sito in Comune di Rimini, in Via Flaminia n.399/B, eretto su terreno tra coperto e scoperto pertinenziale di catastali metriquadrati 1441 (millequattrocentoquarantuno) (in mappa foglio 110 particella 179 di are ca 14:41) costituite da:

- un appartamento al piano secondo il cui accesso all'immobile avviene attraverso vano scala comune, ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, due ripostigli, disimpegno, bagno e w.c.; dal soggiorno e da una camera è possibile accedere al terrazzo che circonda l'abitazione su tre lati e sul quale insiste anche un pergolato;
- un ripostiglio al piano terzo anch'esso accessibile attraverso vano scala comune composto da ripostiglio e ampi terrazzi;
- due cantine al piano interrato, accessibili attraverso la corsia di manovra comune; Il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 590,31 mq.

Al lotto quattro vi è inoltre:

- un'autorimessa posta al piano interrato accessibile mediante rampa comune e/o vano scala comune o ascensore; sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 52,75 mq.;

Il tutto è oggi riferito nel Catasto Fabbricati del Comune di Rimini, a seguito delle variazioni catastali effettuate dal Perito Geom. Andrea Stortoni nello svolgimento delle operazioni peritali (Prot.RN 0086270 del 15/12/2023) al **foglio 110, particella 179:**

- **sub.31 (ex. 20)**, Via Flaminia n.399/B, Piano 2 (già S1-2-3), Categoria A/3, Classe 6, Vani 9 (già 7), Superficie Catastale totale mq.215, Superficie Catastale totale escluse aree scoperte mq.194, Rendita Catastale Euro 755,78 (già 587,83);

Confini: subalterno 12, mura perimetrali, parti comuni, salvo altri e diversi come in fatto;

- **sub.32 (ex. 20)**, Via Flaminia n.399/B, Piano 3 (già S1-2-3), Categoria C/2 (già A/3), Classe 8 (già 6) , Consistenza mq.24, Superficie Catastale totale mq.42, Rendita Catastale Euro 101,64 (già 587,83);

Confini: subalterno 12, mura perimetrali, parti comuni, salvo altri e

diversi come in fatto;

- **sub.33 (ex. 20)**, Via Flaminia n.399/B, Piano S1 (già S1-2-3), Categoria C/2 (già A/3), Classe 7 (già 6), Consistenza mq.18, Superficie Catastale totale mq.22, Rendita Catastale Euro 66,00 (già 587,83);

Confini: subalterno 12, mura perimetrali, salvo altri e diversi come in fatto;

- **sub.34 (ex. 20)**, Via Flaminia n.399/B, Piano S1 (già S1-2-3), Categoria C/2 (già A/3), Classe 7 (già 6), Consistenza mq.9, Superficie Catastale totale mq.13, Rendita Catastale Euro 33,00 (già 587,83);

Confini: subalterno 12, mura perimetrali, parti comuni, salvo altri e diversi come in fatto;

- **sub.8**, Via Flaminia n.399/B, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq.47, Superficie Catastale totale mq.53, Rendita Catastale Euro 220,89.

Confini: subalterno 9, subalterno 12, parti comuni, salvo altri e diversi come in fatto;

Il tutto viene trasferito con la proporzionale quota sulle parti e servizi comuni dell'edificio, come per legge e/o destinazione, così come pervenuto agli esecutati in forza di atto di compravendita a firma Notaio Umberto Zio in data 6 marzo 2003 Rep. 98494, debitamente registrato e trascritto a Rimini in data 11 marzo 2003 all'art.2296, al cui titolo si fa espresso rinvio.

Dalla perizia tecnica (e dai documenti ad essa allegati), alla quale si rinvia anche per una più analitica descrizione dell'immobile, redatta dal CTU Geom. Andrea Stortoni, depositata agli atti del fascicolo processuale, emerge che il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n.1185/74 rilasciata dal Comune di Rimini in data 10 dicembre 1974, Prot. n.3131;

- Variante in corso d'opera n. 394/75 rilasciata dal Comune di Rimini in data 14 aprile 1975, Prot. n.1410/75;

- Concessione edilizia in sanatoria n.55508 rilasciata dal Comune di Rimini in data 6 maggio 2008, prot. n. 79532;

- Certificato d'idoneità sismica n. 1479 rilasciato dal Comune di Rimini in data 11 dicembre 2003;

- Pratica sismica n. 3626 del 2003;

- Pratica sismica n. 4340 del 2004;

- D. I. A. n. 928/10 depositata al Comune di Rimini in data 18 maggio 2010, Prot. n.77426;

- Variante a Permesso di Costruire n. 364/2008 del 23 marzo 2009;

- D. I. A. n. 1250/11 depositata al Comune di Rimini in data 15 giugno 2011, Prot. n.91840;

- Abitabilità parziale n. 1813 del 2011 rilasciata dal Comune di Rimini il 25 giugno 2011, riferita unicamente al sub.3;

- D. I. A. n. 320/13 depositata al Comune di Rimini in data 21 marzo 2013, Prot. n.52925.

- In merito alla conformità urbanistica il CTU Geom. Andrea Stortoni, relativamente all'appartamento identificato attualmente con il sub.31

(ex. 20), rileva che lo stato di fatto rispecchia il progetto presentato presso il preposto ufficio tecnico ad eccezione di alcune quote/misure riportate che sembrerebbero rientrano quasi nella tolleranza del 2%, come da norme vigenti.

Nel terrazzo, lato Riccione il CTUI rileva la presenza di un pergolato in struttura lignea che al sopralluogo risultava essere chiuso e quindi non conforme al progetto, in merito al quale il perito suggerisce il ripristino/smontaggio della pannellatura in eccesso.

A parere del CTU secondo quanto emerso dalle verifiche effettuate presso gli uffici comunali preposti, le predette difformità risulterebbero regolarizzabili mediante la presentazione di pratica urbanistica in sanatoria, e richiesta dell'abitabilità/agibilità.

Il CTU precisa inoltre che la verifica della conformità urbanistica riguarda esclusivamente l'unità immobiliare oggetto della presente procedura e che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o parti comuni, le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della perizia di stima. Gli oneri, le sanzioni e le spese necessarie per la regolarizzazione, che resteranno a carico dell'aggiudicatario, dovranno essere comunque verificati dallo stesso con i competenti uffici comunali. Anche la possibilità di regolarizzare le opere difformi e le relative modalità burocratiche e operative, andranno ulteriormente accertate e concordate con gli uffici pubblici preposti in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

Resterà a cura dell'aggiudicatario la verifica, attraverso un proprio tecnico di fiducia ed a propria cura e spese, del bene sotto ogni profilo tecnico e giuridico in base alle normative vigenti al momento dell'acquisto non valutabili anticipatamente.

Relativamente all'autorimessa, subalterno 8, il CTU rileva che, rispetto al progetto presentato presso il preposto ufficio tecnico, l'immobile rispecchia lo stato di fatto rilevato, ad eccezione di alcune quote/misure riportate che rientrano quasi nella tolleranza del 2%; precisa inoltre che lo stato dei luoghi risulta ammalorato e con diverse presenze di muffe.

- In merito alla conformità catastale il CTU Geom. Andrea Stortoni, a seguito dello svolgimento delle operazioni peritali e dell'aggiornamento catastale autorizzato dal GE (Prot.n.0086270 del 15/12/2023) gli immobili risultano catastalmente conformi.

- Quanto allo stato di possesso, l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione ultranovennale sottoscritto e registrato in data anteriore al pignoramento. Si precisa che in calce alla trascrizione del contratto ultranovennale vi è trascritta la domanda giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione (18/01/2016 art.377 e l'annotazione del 12/01/2022 art.36, con il quale il citato contratto di locazione è stato revocato e dichiarato inefficace, con sentenza attualmente oggetto di impugnazione.

- Quanto alla destinazione urbanistica si rimanda alla pagina 40 della perizia di stima.

- Per quanto riguarda gli impianti e lo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile oggetto del presente avviso si rinvia

espressamente alla descrizione contenuta nella citata relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio ed ai documenti ad essa allegati.

Si sottolinea che sugli immobili in oggetto gravano la seguenti trascrizioni non cancellabili con il decreto di trasferimento e precisamente:

- contratto di locazione ultranovennale trascritto a Rimini il 13 gennaio 2012 all'art.445 a cui è stata annotata la domanda giudiziale trascritta a Rimini in data 7 aprile 2016 art.939 e sentenza di inefficacia totale trascritta il 12 gennaio 2022 art.36, alla quale ha fatto seguito sentenza della Corte di Cassazione che, ha rigettato il ricorso rispetto la sentenza della Corte d' Appello in materia di revocatoria;

- domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione il 18 gennaio 2016 art.377.

Resta onere dell'interessato all'acquisto acquisire ogni informazioni utile sulle predette formalità.

DISPOSIZIONI COMUNI

- Trattandosi di vendita di immobili in condominio, si rinvia a quanto indicato in perizia circa l'esistenza delle spese ed oneri condominiali scaduti ed insoluti, richiamandosi a tal proposito la norma di cui all'articolo 63, comma 4, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, secondo la quale *"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"*.

- La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza che non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti presenti nell'immobile oggetto del presente 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.

- In ogni caso, ove possibile e ricorrendone i presupposti, eventuali violazioni urbanistiche potranno essere sanate a cura e spese dell'aggiudicatario anche a norma dell'art.40, comma 6, della legge 28/2/1985 n.47, e dell'art.46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001 mediante presentazione di apposita domanda di condono/sanatoria entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento.

- Qualunque onere o spesa, di qualunque natura, necessari per l'eventuale regolarizzazione amministrativa, igienico - amministrativa, urbanistica, catastale dell'immobile saranno comunque ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

- Stante quanto sopra segnalato, l'immobile suddetto anche descritto nella perizia di stima si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova senza alcuna garanzia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed 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, ed escluse pertanto le eventuali domande giudiziali trascritte, saranno espletati dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra ed in virtù della delega conferita il sottoscritto professionista delegato

FISSA

- l'udienza del giorno **19 febbraio 2025 alle ore 9,00** e segg. per il primo esperimento di vendita, con le modalità della vendita senza incanto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero per l'esame delle offerte di acquisto degli immobili meglio descritti nella relazione di C.T.U. in atti (alla quale si fa espresso riferimento) ovvero per la gara sulle medesime ai sensi dell'art. 573 c.p.c. se presentate in misura superiore ad una.

AVVISA

- che l'esame delle offerte o lo svolgimento dell'incanto avranno **luogo nell'aula "O"** - piano terra - della sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Rimini alla Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 11 - Rimini;

LOTTO TRE

- che il **prezzo base** della vendita senza incanto è fissato in **Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero)**;

- che nei casi di gara le **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero)** ed in ogni caso al 2% del prezzo base d'asta come sopra indicato arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;

- che e' consentita la presentazione di offerte per un importo inferiore fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra indicato e, quindi, con offerta minima non inferiore ad **Euro 112.500,00 (centododicimilacinquecento virgola zero zero)**;

LOTTO QUATTRO

- che il **prezzo base** della vendita senza incanto è fissato in **Euro 324.000,00 (trecentoventiquattromila virgola zero zero)**;

- che nei casi di gara le **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero)** ed in ogni caso al 2% del prezzo base d'asta come sopra indicato arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;

- che e' consentita la presentazione di offerte per un importo inferiore fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra indicato e, quindi, con offerta minima non inferiore ad **Euro 243.000,00 (duecentoquarantatremila virgola zero zero)**.

DETERMINA

le seguenti condizioni di vendita come indicato di seguito e nelle istruzioni presenti sui siti www.astegiudiziarie.it e <https://pvp.giustizia.it>, nonché nel Regolamento Relativo alla Vendita Telematica Sincrona a partecipazione mista (pubblicato sul sito internet www.astetelematiche.it).

1) OFFERTE

Ognuno, tranne il debitore e gli altri soggetti esclusi per legge, è ammesso ad offrire, in via analogica (offerta cartacea) o telematica (offerta telematica), per l'acquisto dell'immobile oggetto di vendita.

Le offerte possono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile, speciale o generale, che deve essere allegata all'offerta.

Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare.

- OFFERTE ANALOGICHE (CARTACEE)

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

mediante busta chiusa.

All'esterno della busta sono annotati a cura del ricevente (professionista delegato o suo incaricato ad hoc):

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

All'interno della predetta busta devono essere inseriti:

1. l'offerta irrevocabile di acquisto, debitamente sottoscritta, in regola con il bollo, che dovrà riportare:

- l'Ufficio giudiziario, presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, il nome del professionista delegato;
- cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio e professione dell'offerente; qualora il soggetto offerente risieda al di fuori del territorio dello Stato Italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dalla autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32/2015;
- nell'ipotesi di persona coniugata il regime patrimoniale;
- l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa, a pena di inefficacia della stessa;
- la dichiarazione di elezione di residenza o di domicilio nel Comune di Rimini. In mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Rimini;
- in caso di dichiarazione di offerta presentata da più soggetti, dovranno essere indicate l'eventuale richiesta d'intestazione dell'immobile in quote non paritarie e/o in diritti diversi, nonché quello tra i diversi offerenti che abbia la facoltà, in caso di gara, di formulare offerte in aumento;
- il recapito di telefonia e l'indirizzo mail dell'offerente ove ricevere le comunicazioni previste;

2. i seguenti allegati:

- la copia di un valido documento d'identità e la copia del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti;
- la procura notarile, in caso di offerta fatta per mezzo di mandatario;
- la copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge,

se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge alleggi anche la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare, copia del documento d'identità e del codice fiscale del minore e copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto autorizzato a sottoscrivere l'offerta;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno all'offerta deve essere allegata copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

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

3. la cauzione da prestare con assegno circolare (emesso esclusivamente da una banca italiana o dalle poste italiane), non trasferibile, intestato al professionista delegato con specificazione del numero di R.G.E. e dell'indicazione del lotto, di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione.

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine delle operazioni di vendita.

L'offerta analogica non è efficace:

- se non perviene entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello dell'asta;

- se l'offerente non presta cauzione con le modalità sopra indicate o se è inferiore al 10% del prezzo da lui proposto;

- se l'offerta è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base fissato nel presente avviso di vendita.

- OFFERTE TELEMATICHE

L'offerente che sceglie di presentare un'offerta telematica,

- entro le ore 13,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, dovrà depositare all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it l'offerta telematica redatta e generata esclusivamente mediante l'utilizzo del modulo web reperibile all'interno del Portale Ministeriale

<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e sul sito www.astetelematiche.it (sul quale l'offerente dovrà

obbligatoriamente registrarsi) rispettando i requisiti d'identificazione iscrizione ed offerta ivi indicati, e in conformità a quanto stabilito dal Decreto Ministeriale 26.2.2015 n. 32 agli artt. 12 e segg. **(VEDI NOTA 1 IN CALCE AL PRESENTE ATTO)** (il "Manuale Utente" è pubblicato sul Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia - sezione "FAQ -manuale utente);

- generata l'offerta, essa, a pena d'inammissibilità, dovrà essere

firmata digitalmente, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015, all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica per la vendita telematica (Casella di Posta Elettronica identificativa PEC - ID) ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, rilasciata da un gestore di PEC iscritto in apposito registro ministeriale; in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio recante l'offerta (o in un suo allegato) di aver rilasciato all'utente cui è stato concesso l'utilizzo della PEC-ID le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta. Si precisa che quest'ultima modalità di trasmissione 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;

- qualora l'offerta sia presentata congiuntamente da più persone (che intendano conseguire l'aggiudicazione del bene per quote indivise ovvero con intestazione separata di plurimi diritti; ad esempio: acquisto per la nuda proprietà in capo ad un soggetto e per l'usufrutto in capo ad un altro) essa deve essere corredata da procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata (allegata anche in copia per immagine) rilasciata in favore del co-offerente titolare della PEC-ID o che ha sottoscritto digitalmente l'offerta qualora questa venga trasmessa a mezzo PEC;

- 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'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, che verrà imputata, in caso di aggiudicazione, in acconto prezzo, mediante bonifico bancario da effettuare sul conto corrente acceso presso **la Banca CHERRY BANK S.P.A. - Filiale di Rimini Centro**, intestato alla procedura **RGE 164/2019 Tribunale di Rimini**, con coordinate **IBAN:**

PER IL LOTTO 3 IBAN: IT89N0336524201000000009850 indicando nella causale **"CAUZIONE R.G.E. 164/2019 LOTTO 3 Tribunale di Rimini"**;

PER IL LOTTO 4 IBAN: IT66O0336524201000000009851 indicando nella causale **"CAUZIONE R.G.E. 164/2019 LOTTO 4 Tribunale di Rimini"**; detta cauzione dovrà risultare accreditata sul conto corrente indicato, entro il giorno precedente rispetto a quello fissato per la vendita (si consiglia di effettuare il bonifico alcuni giorni prima della scadenza, tenendo conto dei tempi occorrenti per l'effettivo accredito). Qualora il giorno fissato per la vendita (esame delle offerte o apertura delle buste) non venga riscontrato l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la

tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. La cauzione sarà restituita ai partecipanti telematici non aggiudicatari, mediante bonifico, al netto di eventuali oneri bancari;

- l'offerente dovrà provvedere al pagamento del bollo (€ 16,00) con modalità telematica, salvi i casi di esenzione di cui al DPR n. 447/2000.

L'offerta telematica è irrevocabile e **deve contenere** quanto richiesto dall'art. 12 del D.M. n. 32/2015, e segnatamente:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione della partita iva e del codice fiscale;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- il nominativo del referente della procedura;
- la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto;
- il termine per il pagamento del residuo prezzo e degli oneri tributari quantificati dal professionista delegato che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico di cui sopra;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta o per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. n. 32/2015;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

Inoltre, l'offerta deve contenere:

- qualora il soggetto offerente risieda al di fuori del territorio dello Stato Italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32/2015;
- nell'ipotesi di persona coniugata il regime patrimoniale;
- l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Rimini. In mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Rimini;
- in caso di dichiarazione di offerta presentata da più soggetti, dovranno essere indicate le eventuali diverse quote ed i diritti di intestazione del bene.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

All'offerta telematica debbono essere allegati:

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

- la documentazione attestante il versamento (contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario 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 del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge, se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, e dell'eventuale dichiarazione di esclusione dalla comunione legale ex art. 179 c.c., sottoscritta dal coniuge dell'offerente;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare, copia del documento d'identità e del codice fiscale del minore e copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto autorizzato a sottoscrivere l'offerta;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno all'offerta deve essere allegata copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- in caso di offerta presentata per conto e nome di persone giuridiche o enti (società, associazioni, ecc...) dovrà essere allegata la documentazione comprovante i poteri di colui che sottoscrive l'offerta e che interverrà all'asta (certificato o visura camerale aggiornata, eventuale estratto autentico del verbale di CdA o di assemblea);

- attestazione del pagamento del bollo da effettuare sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" a mezzo di carta di credito o di bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3 dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015.

Si fa presente che al fine di garantirne la segretezza, l'offerta proposta in forma telematica, redatta sulla piattaforma tecnologica accessibile dal Portale ed inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, è cifrata mediante un software realizzato dal Ministero che non permette di conoscerne il contenuto sino ad un momento che di poco precede la celebrazione dell'esperimento di vendita.

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

anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

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

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non è più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata.

2) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., avranno luogo presso **l'aula O** delle Pubbliche Udienze **del Tribunale di Rimini**, come autorizzato dal Presidente del Tribunale.

Le offerte analogiche (cartacee) saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle telematiche alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte sopra indicati, alla presenza degli offerenti comparsi personalmente, o per delega, avanti al sottoscritto professionista delegato alla vendita e di quelli on line. Il sottoscritto professionista delegato, quindi, provvede alla deliberazione sull'offerta analogica (cartacea) e/o telematica, a norma dell'art. 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c., indicati nell'avviso di vendita tramite il portale www.astetelematiche.it, attraverso il collegamento operato dal sottoscritto professionista delegato presso il luogo di svolgimento dell'asta come specificato nel suddetto avviso.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico (cartaceo) partecipano alle operazioni di vendita comparando innanzi al delegato il giorno e l'ora previsti per l'esame delle offerte.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano all'udienza di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa 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.

Si precisa che l'assenza dell'unico offerente analogico o la mancata connessione dell'unico offerente telematico possono comportare comunque l'aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte lo svolgimento della gara avverrà anche in caso di assenza di uno o più offerenti analogici e/o di mancata connessione di uno o più offerenti telematici. Al riguardo si precisa che l'offerente telematico è tenuto a connettersi fin dall'ora d'inizio delle operazioni di vendita così come fissato nell'avviso di vendita ed a restare connesso per tutta la durata delle operazioni anche in caso di eventuali ritardi.

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

a) se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

b) se presentata/depositata oltre il termine stabilito;
c) se non è prestata cauzione nella misura e/o nelle modalità e/o nel termine sopra indicato.

L'offerta è irrevocabile, salvo che:

- venga disposta la vendita con incanto;
- il professionista delegato disponga la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;
- siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c., e, pertanto, si precisa che:

- in caso di **unica offerta** telematica o analogica (cartacea) pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita la stessa sarà senz'altro accolta e sarà dichiarato aggiudicatario l'unico offerente;

- in caso di unica offerta telematica o analogica (cartacea) inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., e quindi almeno al prezzo base, e il prezzo indicato nell'unica offerta è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate **più offerte valide telematiche e/o analogiche (cartacee):**

- il professionista delegato invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, gara cui gli offerenti telematici prenderanno parte in via telematica e gli offerenti analogici prenderanno parte comparando personalmente e fisicamente avanti il professionista delegato;

- in caso di gara il rilancio minimo, da effettuarsi in via telematica per i partecipanti telematici e a viva voce per i partecipanti presenti in aula (partecipanti analogici), non potrà essere inferiore all'importo minimo come sopra determinato; il tempo di attesa tra un rilancio e l'altro non potrà superare i **2 (due) minuti**. I rilanci effettuati in via telematica saranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi saranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di 2 minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal sottoscritto professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

Se il massimo prezzo offerto all'esito della gara di cui sopra è

inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, non si fa luogo alla vendita quando siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c..

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la migliore offerta e per la individuazione della quale si terrà conto gradatamente dell'entità del prezzo offerto, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte telematiche e/o analogiche di acquisto redigendo verbale telematico delle relative operazioni, avvalendosi della piattaforma di vendita del "Gestore", che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario. Per la redazione del verbale, il delegato può utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni. I predetti dati sono trasmessi dal "Gestore" al sottoscritto professionista delegato al termine delle operazioni di vendita; in ogni caso, il "Gestore" dovrà trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate.

Terminata la gara i partecipanti sono informati dell'esito della stessa ed il sottoscritto professionista delegato dà in ogni caso notizia al G.E. dell'esito di ogni tentativo di vendita.

L'aggiudicatario (se non l'avesse già fatto nell'offerta) deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Rimini. In mancanza le notificazioni e comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Rimini (art. 582 c.p.c.).

Dopo la vendita sincrona mista, gli importi depositati a titolo di cauzione dagli offerenti non aggiudicatari, saranno, se bonificati riaccreditati tempestivamente, o restituiti, previa ricevuta, se corrisposti con assegni circolari.

3) SALDO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo dedotta la sola cauzione già prestata, entro e non oltre il termine massimo di 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione.

Non è consentito il pagamento rateale del prezzo e, quindi, non sono consentite dilazioni rispetto ai termini di pagamento sopra indicati.

Entro il medesimo termine di 120 (centoventi) giorni, l'aggiudicatario dovrà versare una somma a titolo di fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale, necessario agli adempimenti successivi all'emissione del decreto di trasferimento (imposte di bollo, imposte di registrazione, eventuale IVA, imposta per cancellazione gravami, compenso dell'attività delegata a carico dell'aggiudicatario) in ragione del 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione ovvero in ragione del diverso importo, minore o maggiore, comunicato dal sottoscritto professionista delegato.

Si precisa che detta somma è da aggiungere al prezzo di aggiudicazione e non ne costituisce parte.

Si precisa che l'anzidetto termine di 120 (centoventi) giorni è perentorio (Cass. - Sezioni Unite - n. 262/2010) e non è soggetto a sospensione feriale, poiché termine assegnato a soggetto terzo (aggiudicatario) che non è parte in senso tecnico della procedura e ciò al fine di non creare disparità di trattamento fra aggiudicatari a seconda dei periodi dell'anno in cui si svolge l'esperimento di vendita. In caso di inadempimento per mancato versamento nei termini suddetti da parte dell'aggiudicatario si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c., il quale prevede che il Giudice pronunci con decreto la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di multa e disponga una nuova vendita.

Dopo l'aggiudicazione il sottoscritto professionista delegato inviterà già nell'udienza di vendita, o in seguito mediante comunicazione all'indirizzo di posta elettronica certificata, l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, entro e non oltre 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma e le modalità di versamento.

I pagamenti delle somme suddette dovranno essere effettuati mediante:

- assegni circolari (emessi esclusivamente da banche italiane o dalle Poste Italiane) non trasferibili intestati al professionista delegato con indicazione del numero della RGE e del Lotto, da consegnare presso lo studio del sottoscritto professionista delegato nei giorni ed orari di ufficio;
- bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura all'IBAN che sarà comunicato dal sottoscritto professionista delegato sempre con indicazione nella causale del numero della RGE e del Lotto.

In caso di credito fondiario, a norma dell'art. 41, comma 5, 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 sottoscritto professionista delegato con le modalità e nei termini sopra indicati.

Il trasferimento sarà soggetto ad I.V.A., ad imposta proporzionale o fissa di registro, alle imposte proporzionali o fisse ipotecaria e catastale, in base al regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alla natura dell'immobile e alle condizioni rilevanti ai fini fiscali soggettive dell' esecutato e dell'aggiudicatario.

4) 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, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., al riguardo si precisa che gli importi occorrenti saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

5) CANCELLAZIONE GRAVAMI

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

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

Gli oneri erariali richiesti per effettuare tali cancellazioni sono a totale carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versati al più tardi contestualmente al saldo del prezzo unitamente al fondo spese di trasferimento.

6) FINANZIAMENTI BANCARI

Al fine di agevolare da parte degli aggiudicatari l'ottenimento di finanziamenti bancari con garanzia ipotecaria sui beni oggetto del presente avviso, si ricorda l'applicabilità 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 all'iscrizione dell'ipoteca e con l'impegno della procedura a cancellare i gravami con le modalità sopra descritte.

7) INFORMAZIONI

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale della ordinanza di vendita, della relazione di stima dell'Esperto Stimatore, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti

della procedura esecutiva consultabili presso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>), nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astetelematiche.it e presso il professionista delegato, e l'accettazione incondizionata di quanto previsto nel presente avviso.

La pubblicità, in funzione della vendita, sarà effettuata a norma del 490 c.p.c. secondo le seguenti modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di delega:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione di stima comprese fotografie e planimetrie sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicità commerciale mediante appositi volantini a discrezione del professionista delegato.

Si precisa inoltre che tutte le attività, che a norma dell'art. 571 e segg. del c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato NOTAIO ELENA PINTO, Notaio in Riccione, da consegnare presso lo studio NOTARILE ELENA PINTO, Ufficio Secondario PIAZZA FERRARI N. 22/A, RIMINI (telefono 0541.52111 mail: esecuzioni@studiomenalepinto.it), con la sola eccezione degli esperimenti di vendita che si terranno presso il Tribunale di Rimini alla Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 11, nell'aula O.

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'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 la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, che potrà fornire informazioni anche relative alle generalità del debitore esecutato a chiunque vi abbia interesse, presso il sito internet www.astegiudiziarie.it, o presso il professionista delegato.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato, nominato custode dei beni immobili oggetto di vendita, previo appuntamento presso lo studio NOTARILE ELENA PINTO, Notaio in Riccione, da consegnare presso lo studio NOTARILE ELENA PINTO, Ufficio Secondario PIAZZA FERRARI N. 22/A, RIMINI (telefono 0541.52111 mail: esecuzioni@studiomenalepinto.it), a nei giorni ed orari d'ufficio.

Le richieste di visita potranno essere effettuate unicamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposita funzione disponibile nella pagina web relativa all'immobile dal sito <http://pvp.giustizia.it>.

8) ASSISTENZA

L'utente che vuole partecipare analogicamente, presentando offerta analogica (cartacea), potrà ricevere assistenza contattando il Professionista Delegato ai recapiti sopra indicati.

L'utente che vuole partecipare telematicamente, presentando offerta telematica, potrà ricevere assistenza inviando una e-mail al gestore della vendita telematica (**mail: assistenza@astetelematiche.it**) oppure contattando il call center al numero di centralino: 0586.20141.
Rimini, 5 dicembre 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
NOTAIO ELENA PINTO

NOTA 1

¹ L'offerta telematica, dovrà essere conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 agli artt.12 e segg. che di seguito si riportano e dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia - Sezione "FAQ - manuali utente".

*Art. 12. Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati.

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora 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;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica e' redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente e' messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta.

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

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta

elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14. Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica.

1. 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.

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

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

NOTA 2

Si precisa che i recapiti telefonici per ricevere assistenza alla partecipazione telematica in atti indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00). L'utente potrà così, ottenere: 1) assistenza per la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica; 2) supporto tecnico e informativo sulla compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara; 3) il rilascio, ove richiesto dall'interessato, di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC necessari per la presentazione dell'offerta. Si precisa inoltre che il Manuale utente per l'invio dell'offerta ed il Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile, per l'utente telematico, potranno essere consultati e scaricati dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/faq.page>.