

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**3° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI**  
**ASTA TELEMATICA ASINCRONA**  
**R.G.E. n. 38/2021**

L'Avv. Stefania Aceto

rende noto

1 - che nella esecuzione immobiliare innanzi al Tribunale di Rimini R.G.E. n. 38/2021, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita, con ordinanza datata 14/03/2024 e successivo provvedimento datato 22/03/2024, ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e ha delegato il suddetto professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. (nel seguito "Professionista Delegato");

2 - che i beni immobili oggetto di vendita sono descritti nella relazione redatta dall'Esperto Estimatore, Dott. Cristian Guidi, con studio a Riccione (RN), in Via Latina n. 17, tel. 328/8995291, e-mail: cristian.guidi74@gmail.com, agli atti della procedura;

3 - che il "**Custode**" è l'Avv. Alberto Costanzi del Foro di Rimini, con studio a Rimini (RN), in Via M. Tonti n. 17, tel. 0541/21642, e-mail: alberto@studiolegalecostanzi.com;

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](http://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](http://www.astegiudiziarie.it);

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

indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

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

Avv. Stefania Aceto

Viale della Repubblica n. 100

47923 - Rimini (RN)

Tel. 0541/780957 - 388/8518907

avv.stefaniaaceto@gmail.com

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

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

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

#### **DESCRIZIONE**

##### **LOTTO TRE**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **villa**, con annesso **edificio residenziale in gran parte al grezzo**, dotata di ampia corte esterna con soprassuolo arboreo costituito da diverse specie ornamentali e non solo (pini, cipressi e olivi tra i più rappresentati), il tutto sito nel Comune di Riccione (RN), in Via Sardegna n. 31.

**L'unità abitativa principale**, costituita dalla villa già abitata, posta al piano terra e primo, risulta così composta: al PT, soggiorno (utilizzato come camera) con wc e anti, studio (utilizzato come cucina), bagno (utilizzato come ripostiglio), camera (utilizzata come bagno), camera, soggiorno con camino (in parte utilizzato come disimpegno), disimpegno, cucina, pranzo, dispensa (utilizzata come camera con relativo bagno), ingresso, portico; al P1, accessibile con scala interna posta nel soggiorno con il camino, quattro camere, bagno e w.c., oltre disimpegno e terrazzo.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 270 al PT, oltre a portici per circa mq. 45, e di circa mq. 112 al P1, oltre a terrazzo di circa mq. 194. Durante il sopralluogo, parte dei vani dell'edificio di cui al successivo punto sono risultati utilizzati come lavanderia e cantina/deposito e autorimessa dagli occupanti dell'immobile principale.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà indivisa, sulle parti comuni ed opere comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a mq. 5.000, identificata al catasto terreni di detto Comune al foglio 18, particella 6, qualità/classe Ente Urbano,

della superficie catastale di mq. 2665. Tale area si configura come una corte utilizzata a giardino con soprassuolo arboreo in buono stato e presenza di oltre 40 olivi in produzione.

Il tutto così identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune:

- foglio 18, particella 6, subalterno 2, categoria A/7, VIALE SARDEGNA n. 31 Piano T-1, zona censuaria 3, classe 2, consistenza 10 vani, superficie catastale mq. 275 (escluse aree scoperte mq. 243), rendita: € 1.446,08.

Confini: sub. 3, sub. 3 e 4 della particella 353, sub. 1 corte esterna (BCNC), salvo diversi e come in fatto.

- foglio 18, particella 6, subalterno 3, categoria A/7, VIALE SARDEGNA n.31 Piano T, zona censuaria 3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 111 (totale escluse aree scoperte mq. 111), rendita: € 681,72.

Confini: sub. 2, sub. 3 e 4 della particella 353, sub. 1 corte esterna (BCNC), salvo diversi e come in fatto.

**L'unità abitativa secondaria, abbinata alla villa**, risulta in gran parte al grezzo, posta al piano seminterrato, terra e primo. Risulta così composta (la sua potenziale distribuzione interna è quella che risulta dall'ultimo progetto autorizzato, a cui si fa riferimento per descrivere le seguenti potenziali destinazioni d'uso): al PS1, due autorimesse, ripostigli, cantine, vano scale che mette in collegamento i piani S1-T-1; al PT, completamente al grezzo e senza partizioni interne, solo due vani risultano completati e sono quelli utilizzati unitamente agli immobili dell'unità principale (cantina e lavanderia in adiacenza all'immobile principale), ingresso, soggiorno con pranzo, cucina, tre camere, vano scale, bagno, cantina e lavanderia (queste ultime due completate e utilizzate unitamente agli immobili dell'unità principale come prima detto); al P1, completamente al grezzo e senza partizioni interne, pranzo, soggiorno, cucina, tre bagni, due camere, due logge, ripostiglio, vano scale, disimpegno, balconi.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 180 al PS1, di circa mq. 212 al PT, oltre a tettoia di circa mq. 40 e terrazza di ingresso di circa mq. 21, e di circa mq. 209 al P1 oltre a balconi per circa mq. 50. L'immobile è, inoltre, dotato di ampia corte esterna (mq. 2803 catastali) con soprassuolo arboreo costituito da diverse specie ornamentali e non solo (pini, cipressi e olivi tra i più rappresentati; in particolare sono risultati presenti oltre 50 olivi in produzione).

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà indivisa, sulle parti comuni ed opere comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a mq. 5.000, identificata al catasto terreni di detto Comune al foglio 18, particella 353, qualità/classe Ente Urbano, della superficie catastale di mq. 2803. Tale area si configura come una corte utilizzata a giardino con soprassuolo arboreo in buono stato e presenza di oltre 50 olivi in produzione.

Il tutto così identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune:

- foglio 18, particella 353, subalterno 3, categoria A/7, VIALE SARDEGNA n.31 Piano 1, zona censuaria 3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq. 172 (totale escluse aree scoperte mq. 164), rendita: € 939,95.

Confini: sottostante sub. 4, particella 6 sub. 2, salvo diversi e come in fatto;

- foglio 18, mappale 353, subalterno 4, categoria A/7, VIALE SARDEGNA n.31 Piano T, zona censuaria 3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 142 (totale escluse aree scoperte mq. 142), rendita: € 681,72.

Confini: sovrastante sub. 3, sub. 1 (BCNC), particella 6 sub. 1, particella 6 sub. 2, salvo diversi e come in fatto.

**L'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità principale (sub. 2) n. 00350-070576-2020**, rilasciato in data 30/10/2020 e con scadenza al 30/10/2030, colloca l'immobile in **classe energetica "G"**.

Per quanto riguarda l'edificio secondario, essendo al grezzo e privo di impianto di riscaldamento, non si è provveduto alla redazione dell'Ape.

Tutto quanto sopra risulta pervenuto a parte eseguita in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Zaccarini Mario di Rimini in data 26/10/1972, rep. 16843/10739, trascritto a Forlì il 28/10/1972 all'art. 10395, con il quale venivano acquistati gli immobili in Riccione già censiti al catasto terreni con il foglio 18, particelle 6, 7 e 232 (terreno con sovrastante fabbricato rurale).

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale.

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

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

Quanto allo stato di possesso: l'immobile risulta in parte occupato da terzi in forza di contratto di locazione di anni 4 (prorogabile automaticamente di altri 4 anni alla scadenza, salvo disdetta da una delle parti a mezzo raccomandata a.r. da inviarsi almeno 6 mesi prima della scadenza), canone di € 6.000,00 annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 500,00 (il locatore dichiara di optare per il c.d. regime della cedolare secca, pertanto, dichiara di rinunciare per l'intera durata contrattuale e l'eventuale periodo di proroga alla facoltà di chiedere qualsiasi aggiornamento del canone inclusa la variazione Istat), con decorrenza dal 01/11/2020 e prima scadenza il 31/10/2024.

Il contratto riporta il seguente testo: "...L'immobile deve essere destinato esclusivamente



a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone signori \*\*\* \*\*\*, con lui conviventi, condizione di cui si è tenuto conto nella determinazione del canone di locazione”.

Il contratto di locazione, risulta concluso in data 31/10/2020 e registrato all’Agenzia delle Entrate in data 20/11/2020 al n. 008749, serie 3T, pertanto, opponibile alla procedura.

Per completezza si segnala che il nominato Custode ha provveduto a inviare disdetta del 12-13/10/2023 alla prima della scadenza contrattuale seppur in assenza dei motivi ex art.3 L.431/1998.

Quanto alla regolarità catastale, urbanistica ed edilizia si fa espresso rinvio all’elaborato peritale depositato agli atti della procedura e in particolare si segnala che, come risultante dalla suddetta relazione di stima, l’Esperto Estimatore ha riscontrato **difformità urbanistiche edilizie e catastali** e precisamente:

*“Conformità urbanistico-edilizia*

*Rispetto all’ultimo progetto autorizzato dal Comune risultano le seguenti difformità: Edificio principale*

- 1. difformità nella dimensione e posizione di alcuni muri interni;*
- 2. differenza nella misura delle altezze;*
- 3. diversa distribuzione degli spazi interni;*
- 4. chiusura del portico con finestra scorrevole.*

*Da verifiche eseguite presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Riccione è emerso che le difformità di cui al punto 2 non necessitano di regolarizzazione in quanto rientranti nelle tolleranze costruttive del 2%; si specifica però che la presenza del controsoffitto in alcuni punti non ha reso sempre possibile la verifica puntuale delle altezze. Riguardo ai punti 1 e 3, occorrerà prevedere pratica edilizia in sanatoria, con un costo complessivo preventivabile pari a € 5.000,00. Riguardo al punto 4, la finestra scorrevole a chiusura del portico dovrà essere rimossa, prevedendo una spesa di 1.000,00. Si segnalano la presenza di fessurazioni e setolature nei muri e di un cedimento della pavimentazione posta al PT nella porzione sud est probabilmente imputabile ad un anomalo assestamento del terreno sottostante. Il terrazzo di copertura al P1 presenta inoltre l’impermeabilizzazione oramai compromessa e a fine ciclo; le acque piovane in alcuni punti si infiltrano e determinano il deterioramento delle strutture edilizie. Durante il sopralluogo si è inoltre riscontrato il crollo di un camino al P1. Le indicazioni tecniche sopra riportate sono state desunte sulla base della documentazione ufficiale reperita; in ogni caso, andranno preventivamente verificate dal potenziale aggiudicatario presso i competenti uffici e con proprio tecnico di fiducia.*

*Edificio secondario in gran parte al grezzo*

- 1. difformità nella dimensione e posizione di alcuni muri interni;*
- 2. differenza nella misura delle altezze;*
- 3. diversa distribuzione degli spazi interni;*

4. diversa conformazione della pavimentazione nella zona esterna di ingresso all'edificio;

5. chiusura di alcune aperture interne e realizzazione di nuove aperture;

6. realizzazione di ampliamento del vano seminterrato e realizzazione di scala interna di collegamento tra il PS1 e il PT;

7. realizzazione di copertura, tramite pannelli tipo "sandwich", su una porzione del corsello esterno di accesso alla zona autorimesse al PS1 e realizzazione di tettoia. Essendo in gran parte al grezzo la verifica puntuale delle altezze interne non risulta sempre possibile. Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riccione è emerso che le difformità di cui ai punti 1, 2, 3, 4 e 5 occorrerà prevedere pratica edilizia in sanatoria. Per le difformità di cui ai punti 6 e 7 occorrerà procedere con il ripristino dei luoghi prevedendo una spesa pari a € 7.000,00. Si segnala la presenza di fessurazioni evidenti sulle strutture edili in particolare nella porzione più ovest dell'edificio. In generale sarà comunque necessario presentare una nuova pratica edilizia per il completamento dell'edificio e nell'occasione si potranno sanare le difformità riscontrate e/o procedere al ripristino di quelle non regolarizzabili. La spesa per tale pratica edilizia, dovendo prevedere anche un intervento strutturale per consolidare parte dell'edificio, non risulta facilmente stimabile. Si terrà conto in fase di stima dell'alea che grava sull'immobile derivante dal cedimento di parte della struttura. Le indicazioni tecniche sopra riportate sono state desunte sulla base della documentazione ufficiale reperita; in ogni caso, andranno preventivamente verificate dal potenziale aggiudicatario presso i competenti uffici e con proprio tecnico di fiducia.

Conformità catastale:

Le planimetrie agli atti risultano difformi dallo stato di fatto; per la pratica di aggiornamento catastale, che determinerà anche una variazione nella rendita catastale, occorrerà prevedere un costo onnicomprensivo pari a € 3.000,00 oltre iva e accessori di legge (tasse catastali comprese)".

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

- Licenza di Costruzione, Prot. N.310/1955 del 07.10.1955;
  - Concessione Edilizia, Prot. N.155/1992 del 08.05.1993;
  - Variante alla Concessione Edilizia 155/1992, Prot. N.29053 del 18.03.1995.
- Concessione in Sanatoria, Prot. Spec. 3792. del 04.02.2005 ai sensi della Legge n. 47/1985.

Dalle indagini condotte presso l'archivio comunale, non è stata reperita pratica di agibilità.

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

Le notizie sopra date (ai sensi dell'articolo 46 del testo unico DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e loro successive modificazioni) sono state estratte dalla relazione peritale agli atti della procedura e in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della 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 alla quale ci si riporta integralmente e dalla quale, tra le altre cose, risulta:

*"Destinazione urbanistica:*

*Nel PSC vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 23/04/2007 l'immobile è identificato Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (art. 28 PTCP). Il RUE, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 57 del 11/08/2008, successiva variante approvata con Delibera di C.C. n° 32 del 07/11/2016, fa ricadere l'edificio nel TERRITORIO RURALE - interventi ordinari Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (Art. A-18 L.R. 20/2000), Aree in ambito agricolo di rilievo paesaggistico (CAPO 4.6 - TERRITORIO RURALE)".*

Per quanto riguarda gli impianti e lo stato di manutenzione e di conservazione degli immobili oggetto del presente avviso, si rinvia alla descrizione contenuta nella relazione del nominato Esperto Estimatore.

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

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

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

A tal proposito si segnala che in relazione ai beni in oggetto risultano le seguenti trascrizioni/iscrizioni cancellabili con il decreto di trasferimento:

- Iscrizione volontaria (Attiva) iscritta a Rimini in data 29/11/2018 Reg. Gen. 15684 Reg. Part. 2852
- Iscrizione giudiziale (Attiva), iscritta a Rimini in data 20/03/2019 Reg. Gen. 4161 Reg. Part. 662;
- Iscrizione giudiziale (Attiva) iscritta a Rimini in data 22/07/2020 Reg. Gen. 8365 Reg. Part. 1442;
- Iscrizione giudiziale (Attiva) iscritta a Rimini in data 05/08/2020 Reg. Gen. 9312 Reg. Part. 1556;
- Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare trascritto a Rimini in data 02/04/2021 Reg. Gen. 4822 e Reg. Part. 3374.

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

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

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

#### **AVVISA**

che procederà alla vendita competitiva con **modalità telematica asincrona** dei beni immobili sopra descritti e invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel presente avviso con versamento della **CAUZIONE** nella misura non inferiore al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, mediante bonifico sul seguente conto corrente aperto presso la Banca Malatestiana Credito Cooperativo Società Cooperativa e intestato alla presente procedura, iban IT89Q0709024200090010219480, con indicazione nella causale del n. R.G.E., del lotto (nonché, eventualmente, di un "nick name o nome di fantasia").

#### **LOTTO TRE**

**PREZZO BASE DELLA VENDITA SENZA INCANTO: Euro 1.000.000,00 (un milione/00)**

**OFFERTA MINIMA CONSENTITA: Euro 750.000,00 (settecentocinquantamila/00)**

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



Si precisa che:

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

#### FISSA

**per il giorno 04 (quattro) marzo 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](http://www.astetelematiche.it), nel rispetto delle istruzioni contenute nella ordinanza succitata.

Rimini, 19/12/2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Stefania Aceto

**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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione richiesta.

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

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

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

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, ma desidera acquistare a titolo personale dovrà essere allegata la dichiarazione del coniuge non offerente che acconsente all'intestazione dell'immobile al solo coniuge che ha tratto la provvista dell'acquisto da beni personali ai sensi dell'articolo 179 lettera f) del Codice Civile.

Se l'offerente è minorenni, dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché

copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione.

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

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

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

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

La richiesta di agevolazioni fiscali potrà essere effettuata anche successivamente alla aggiudicazione.

## 2) CAUZIONE E BOLLO

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

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

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

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

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

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

Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo al portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it/> all'interno dell'area pubblica "Pagamenti PagoPa", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo"



presente sul portale precisandosi che la ricevuta di avvenuto pagamento scaricata dal portale dei servizi telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviata l'offerta.

### 3) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4) GARA TRA OFFERENTI

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

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

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

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

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

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

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

Il Referente dell'Asta Telematica si riserva in ogni momento la facoltà di sospendere e/o interrompere e/o revocare o annullare la vendita, fermo restando la restituzione delle somme versate dai partecipanti e/o aggiudicatari (al netto di eventuali oneri bancari se previsti dall'istituto di credito).

#### 5) AGGIUDICAZIONE

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

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

#### 6) SALDO

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

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

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

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

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

I pagamenti delle somme suddette dovranno essere effettuati mediante:

- assegni circolari (emessi esclusivamente da banche italiane o dalle Poste) non trasferibili intestati al Professionista Delegato con indicazione del numero della RGE e del Lotto, da consegnare presso lo studio del Professionista Delegato nei giorni ed orari di ufficio;
- bonifico bancario sul conto corrente intestato alla presente procedura all'IBAN sopra indicato sempre con indicazione nella causale del numero della RGE e del Lotto. In caso di credito fondiario, a norma dell'art. 41, comma cinque, D.Lgs. n.385 del 1 settembre 1993, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché nel medesimo termine previsto per il saldo prezzo, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi di tale facoltà, entro lo stesso termine dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso. La parte di prezzo eventualmente residua, dovrà poi essere depositata presso il Professionista Delegato con le modalità e nei termini sopra indicati.

## 7) DECRETO DI TRASFERIMENTO

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

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

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

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

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

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

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

## 8) CANCELLAZIONE GRAVAMI

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

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

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

## 9) FINANZIAMENTI BANCARI

Al fine di agevolare da parte degli aggiudicatari l'ottenimento di finanziamenti bancari con garanzia ipotecaria sui beni oggetto del presente avviso, si ricorda l'applicabilità della disciplina di cui al secondo comma dell'art. 585 c.p.c. chiarendosi che la trascrizione



del decreto di trasferimento potrà essere eseguita soltanto unitamente alla iscrizione dell'ipoteca e con l'impegno della procedura a cancellare i gravami con le modalità sopra descritte.

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

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

#### 10) INFORMAZIONI, VISITE, ASSISTENZA

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale della ordinanza di vendita, della relazione di stima del Consulente Tecnico d'Ufficio, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso i siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), [www.pvp.giustizia.it](http://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](http://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.