

Studio Legale

**Avv. Gianluca Laganella**

**PATROCINANTE IN CASSAZIONE**

Viale della Repubblica n. 100, scala B – 47923 Rimini (RN)

Tel. 0541/780957 – Cell. 388/8518907

E-mail: avv.laganella@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI RIMINI**

**1° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI**

**ASTA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**R.G. 1347/2020 (R.G.E. 99/2018 riunita a R.G.E. 68/2020)**

Il sottoscritto Avvocato Gianluca Laganella, con Studio in Rimini, Viale della Repubblica n. 100,

rende noto

- che nel giudizio di divisione R.G. n. 1347/2020 del Tribunale di Rimini, il Giudice, con provvedimento del 23.01.2024 e successivo del 11.07.2025, ha disposto la vendita dei beni di seguito descritti ai sensi del combinato disposto degli artt. 788 e 569 c.p.c., delegando il suddetto professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- che i beni immobili oggetto di vendita sono meglio descritti nell'Elaborato Peritale redatto dal Geom. Luca Saccinto, con studio in Rimini, Via Daniele Manin n. 1, telefono: 0541/371323 - 347/1395501, e-mail: [lucasaccinto@hotmail.com](mailto:lucasaccinto@hotmail.com), agli atti della procedura;
- che "Custode" della procedura in epigrafe indicata è il Notaio Stefano Ripa, con studio in Rimini, Viale della Repubblica n. 100 - tel. 0541.790913, giusto provvedimento di nomina del 14.12.2018;
- che la presente vendita sarà tenuta con modalità telematiche ai sensi dell'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e del relativo Regolamento adottato con D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 e dalle istruzioni del Giudice delle esecuzioni stabilite nell'ordinanza di delega;
- che "Gestore della Vendita Telematica" è "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A." tramite il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- che "Referente" della presente Vendita Telematica è lo stesso professionista delegato;
- che il presente avviso sarà pubblicato almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nel modo seguente:
  - a. ai sensi dell'articolo 490, primo comma, c.p.c. sul "portale delle vendite pubbliche" <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;
  - b. ai sensi dell'articolo 490, secondo comma, c.p.c. unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c., sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

- che la partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale del presente Avviso di Vendita, dell'Ordinanza di vendita, dell'Elaborato Peritale, nonché degli altri atti e documenti della procedura consultabili al sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e presso il Professionista delegato;

- 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, sono eseguite dal Professionista Delegato presso i seguenti recapiti:

Avv. Gianluca Laganella

Viale della Repubblica n. 100

47923 - Rimini (RN)

Tel. 0541/790913 - 338/9625986

[avv.laganella@gmail.com](mailto:avv.laganella@gmail.com)

- 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;

- 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 telematiche dei seguenti diritti immobiliari

#### **DESCRIZIONE**

#### **LOTTO UNICO**

Quota 1/1 di proprietà di abitazione e n. 1 cantina site in Bellaria - Igea Marina (RN), Via Giosuè Carducci n. 7 e precisamente:

- abitazione situata al piano quarto composta da ingresso, tinello, cucinotto, ripostiglio, due camere, bagno e balcone;

- cantina al piano interrato.

Il tutto identificato in catasto:

fabbricati: foglio 12, mappale 542, subalterno 25, categoria A/2, VIA GIOSUE' CARDUCCI N. 7, Piano 4, zona censuaria 2, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale totale 67 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq, rendita € 650,74.

Confini: subalterno 26, parti comuni, salvo altri.

fabbricati: foglio 12, mappale 542, subalterno 81, categoria C/2, VIA GIOSUE' CARDUCCI N. 7, Piano S1, zona censuaria 2, classe 3, consistenza vani 18, superficie catastale totale 21 mq, rendita € 74,37.

Confini: subalterni 49-52, parti comuni, salvo altri.

Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui gli immobili fanno parte come per legge.

Relativamente alle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di vendita, l'Esperto Stimatore segnala la presenza di atto di precisazione di tutti i condomini a firma Notaio Rosa Menale in data 03.12.1986, Rep. 64185, trascritto a Rimini in data 08.01.1987 ai nn. 231/211, con il quale si precisava che i condomini "(...) del fabbricato "Nautic Haus", sito in Bellaria Igea Marina, alla Via Carducci n. 7 di Igea Marina, hanno dichiarato e riconosciuto che le parti comuni del fabbricato sono da sempre quelle che risultano dalla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A", e non quelle risultanti dalla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "B" autorizzano pertanto il Signor Direttore dell'Ufficio Tecnico Erariale di Forlì, esonerandolo da ogni responsabilità, a procedere alle variazioni denunciate con i Mod. 44 Prot. 22086/V, 22088/V e 22089/V in virtù delle quali le parti comuni sono identificate al Foglio 12, Particella 542/Sub. 73 e sub. 77 (...)"

**L'Attestato di Prestazione Energetica n. 01008 - 057551 - 2019**, rilasciato in data 13/08/2019 e valido fino al 13/08/2029, colloca l'immobile in **classe energetica "G"**.

Il tutto come da relazione peritale redatta dall'Esperto Estimatore depositata agli atti della procedura ed alla quale si fa integrale riferimento.

Il bene, come sopra descritto, risulta pervenuto alla parte eseguita in forza di:

- successione in data 12/12/1991, come da Certificato di Denunciata successione Rep. 12/1044/2 trascritto a Rimini in data 24/01/2014 ai nn. 1193/901 e da Atto di accettazione tacita di eredità a firma di Notaio Guastamacchia Domenico in data 12/03/2002 rep. 174490 trascritto a Rimini in data 06/08/2020 reg. part. 6306;

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 e a tal proposito 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*".

Quanto allo stato di possesso, l'immobile è libero, ma nella disponibilità di parte eseguita.

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

*"Conformità urbanistico - edilizia:*

*Dal confronto tra l'elaborato grafico relativo al titolo abilitativo e lo stato di fatto rilevato sono emerse le seguenti difformità:*

- 1- *Lievi modifiche dimensionali appartamento e relativo balcone;*
- 2- *Realizzazione, nei vani tinello e camera piccola dell'appartamento di armadio a muro sospeso nella porzione immediatamente soprastante le porte di accesso ai suddetti vani, di dimensioni circa ml. 0,67 x 0,98 x 0,97 nel vano tinello e di ml. 0,61 x 1,00 x 0,97 nel vano camera piccola, e*

conseguente altezza sottostante ai suddetti armadi di ml. 2,07 circa.

La difformità di cui al punto 1 rientra nelle tolleranze previste dall'art. 19 bis della L.R. 23- 2004  
Per quanto riguarda la difformità di cui al punto 2 andrà rimossa in quanto le altezze delle porzioni sottostanti i sopra citati armadi a muro non rispettano le altezze minime previste da D.M. 1975 in materia di requisiti igienico-sanitari.

Inoltre, non è presente la dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato sulla verifica dello stato di salubrità degli ambienti ed il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e degli impianti; tale dichiarazione è necessaria per l'ottenimento del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 35, comma 19 della Legge 28/02/1985 n. 47.

Per quanto riguarda gli oneri relativi alla presentazione della suddetta asseverazione corredata della eventuale documentazione accessoria che si rendesse necessaria, non essendo possibile fornire una valutazione precisa, degli stessi verrà tenuto conto nell'assunzione del prezzo unitario da applicare per la stima.

Vengono stimati i seguenti oneri:

Oneri per rimozione difformità: € 1.000,00.

Oneri totali: € 1.000,00.

La eventuale possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

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

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che:

- La verifica riguarda esclusivamente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non comprende la parti comuni dell'intero edificio, le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

4.3.2 Conformità catastale:

Gli immobili risultano essere catastalmente conformi".

Segnala altresì l'Esperto Stimatore di aver rilevato "la presenza di tracce di condensa ed infiltrazioni d'acqua nella camera piccola, tra la parete ed il soffitto".

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

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

P.E. Licenza Edilizia n. 564 del 27/02/1968 per costruzione di edificio.

P.E. Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 n. 2495/B del 30/06/1986.

P.E. Denuncia di Inizio Attività 149/2003 del 07.04.2003 prot. 10463 del 08.04.2003 (lavori manutenzione straordinaria parti comuni edificio).

P.E. Denuncia di Inizio Attività 139/2007 del 31.03.2007 prot. 8636 del 02.04.2007 (lavori

installazione nuovo impianto ascensore condominiale).

**P.E. Denuncia di Inizio Attività 27/2014 del 16.01.2014 prot. 1521 (lavori manutenzione straordinaria parti comuni).**

**P.E. Autorizzazione di Abitabilità 48 del 20.02.1970.**

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

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

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

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

*"Destinazione urbanistica:*

*Nello strumento urbanistico Piano Strutturale Comune vigente approvato con delibera di C.C. n. 85 in data 25.10.2017, gli immobili sono situati in zona AUC.T, ambiti urbani consolidati della città turistica.*

*Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio vigente approvato con delibera di C.C. 85 in data 25.10.2017, gli immobili sono situati in zona AUC.Ti, ambiti della fascia intermedia".*

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

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

conformità degli impianti ai sensi e per gli effetti di cui alla normativa vigente se in quanto applicabile.

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

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

Si segnala, altresì, la **provenienza successoria** succitata.

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.

\*\*\*

Per effetto della delega ai sensi di legge, il sottoscritto Professionista delegato

#### AVVISA

che procederà alla vendita competitiva con **modalità telematica sincrona mista** dei beni immobili sopra descritti, con le modalità di seguito precisate ed 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**,

- per le offerte analogiche (cartacee) mediante assegno circolare (emesso esclusivamente da una banca italiana o dalle poste) non trasferibile, intestato alla procedura esecutiva o al professionista delegato con specificazione del n. RG e dell'eventuale lotto;

- per le offerte telematiche mediante bonifico sul seguente conto corrente aperto presso Banca Malatestiana Credito Cooperativo Soc. Coop. IBAN: IT29P0709024200090010218839 con indicazione nella causale del n. R.G.E., eventuale lotto, nonché un "nick name o nome di fantasia".

#### FISSA

il giorno **18 (diciotto) novembre 2025 (duemilaventicinque), ore 11:00 e segg.**, l'udienza per la verifica delle offerte d'acquisto presentate e per la eventuale gara tra gli offerenti (SINCRONA MISTA) per il presente esperimento di vendita

## LOTTO UNICO

**PREZZO BASE DELLA VENDITA SENZA INCANTO: Euro 165.000,00**  
(centosessantacinquemila/00)

**OFFERTA MINIMA CONSENTITA: Euro 123.750,00**  
(centoventitremilasettecentocinquanta/00)

**RILANCIO MINIMO: Euro 4.000,00 (pari al 2% del prezzo di vendita arrotondato ai mille Euro superiori).**

Si precisa che non è consentito il pagamento rateale.

### **AVVISA**

che l'esame delle offerte avrà luogo presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Gianluca Laganella in Rimini, Viale della Repubblica n. 100, piano secondo,

### **DETERMINA**

le modalità di vendita come di seguito indicate nel presente avviso, nonché nelle istruzioni presenti sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) nel rispetto delle istruzioni contenute nell'ordinanza succitata, nonché di quelle emanate successivamente alla ordinanza medesima dal Giudice.

Rimini, 02 settembre 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Gianluca Laganella

### NORME GENERALI

#### 1) OFFERTE

Le offerte presentate sono irrevocabili.

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

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

Si precisa che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica deve essere presentata unicamente 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 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.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

Si avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, con riferimento alle offerte analogiche a mezzo di assegno circolare emesso e garantito da Istituto Bancario Italiano non trasferibile (oppure assegno postale) intestato alla procedura esecutiva e al delegato che deve essere inserito nella busta contenente l'offerta e, con riferimento alle offerte telematiche, tramite bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato, entro le ore 24.00 del giorno precedente rispetto a quello fissato per l'apertura delle buste, sul suddetto conto corrente intestato alla procedura.

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

#### - OFFERTE ANALOGICHE

Le offerte analogiche dovranno essere presentate nel luogo indicato nell'avviso, mediante busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente (professionista delegato o suo incaricato ad hoc):

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

All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti i seguenti documenti.

1) La dichiarazione debitamente sottoscritta, in regola con il bollo, contenente offerta irrevocabile di acquisto con l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa.

Dovranno essere indicate le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e nell'ipotesi di persona coniugata il regime patrimoniale prescelto. Nel caso di offerente in regime di comunione legale dei beni dovrà essere allegata copia di valido documento di identità e codice fiscale del coniuge non offerente precisandosi che per escludersi il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessaria altresì la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.

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 a non oltre trenta giorni, eventuale estratto del verbale di CdA o di assemblea).

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione delle eventuali diverse quote e diritti di intestazione del bene e l'indicazione di quello tra i diversi offerenti che

abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Rimini. In mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria.

2) L'importo della cauzione mediante assegno circolare (emesso esclusivamente da una banca italiana o dalle poste) non trasferibile, intestato al professionista delegato con specificazione della RGE e del Lotto di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione.

Tali assegni saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari immediatamente dopo l'eventuale svolgimento dell'asta.

#### - OFFERTE TELEMATICHE

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

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;
- 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 è 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 regolamento dm 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dm 32/2015.

Si segnala che dovrà essere allegata alla presentazione dell'offerta (anche in copia per immagine), a pena di esclusione, la procura speciale notarile (atto pubblico o scrittura privata autenticata) che dovrà essere conferita al

titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi dell'articolo 12 del DM 26 febbraio 2015 n. 32:

- da tutti gli altri offerenti non presentatori, quando l'offerta è formulata da un offerente presentatore (comma 4);
- da tutti gli offerenti quando l'offerta è formulata da un presentatore terzo, non offerente (comma 5).

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.

L'offerta per la vendita telematica è 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 DM 32 2015.

Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e fornisce in via automatica i dati di cui alle precedenti lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti del gestore del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritto a norma dell'articolo 13, comma 4 del dm 32/2015.

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 del dm 32/2015.

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.

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) dm 32/2015.

Si applica il comma 4, terzo periodo dm 32/2015 e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.



Le offerte telematiche saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla Vendita, il quale provvede alla deliberazione sull'offerta telematica e/o analogica a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

Se l'offerta telematica e/o analogica è unica ed è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo 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'articolo 588 CPC.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 CPC e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo 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 proposte più offerte telematiche e/o analogiche valide, il professionista delegato stabilisce le modalità della gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo

personalmente, sulla base della offerta più alta, con rilanci da effettuarsi in maniera telematica e/o analogica sulla base dell'importo minimo come sopra determinato fissando il tempo di attesa tra una offerta e l'altra in 1 (uno) minuto.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere 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 dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di 1 minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal 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.

Ove non vi fosse adesione alla gara, si procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per la 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.

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

Se il 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 sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 CPC.

Il professionista delegato provvede altresì:

- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 CPC;
- sull'eventuale istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 589 e 590 CPC;
- ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 CPC e dell'art. 585 CPC.

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 possono essergli fatte presso la cancelleria del Tribunale di Rimini (art. 582 c.p.c.).

### 3) AGGIUDICAZIONE E SALDO

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

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

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

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

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

I pagamenti delle somme suddette dovranno essere effettuati mediante

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

- bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura all'IBAN sopra indicato sempre con indicazione nella causale del numero della RGE e del Lotto.

In caso di credito fondiario, a norma dell'art. 41, comma cinque, D.Lgs. n.385 del 1 settembre 1993, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché nel medesimo termine previsto per il saldo prezzo, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi di tale facoltà, entro lo stesso termine dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso. La parte di prezzo eventualmente residua, dovrà poi essere

depositata presso il professionista delegato con le modalità e nei termini sopra indicati.

#### 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 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.

#### 5) CANCELLAZIONE GRAVAMI

Nel decreto di trasferimento il Giudice 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.

#### 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 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.

#### 7) 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 il sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e 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 presso gli uffici di in Rimini (RN) in Viale della Repubblica n. 100 - tel. 0541 790913 - 388/8518907 - email [avv.laganella@gmail.com](mailto:avv.laganella@gmail.com).

Per ricevere assistenza l'utente che vuole partecipare telematicamente potrà inviare una email al gestore della vendita telematica a [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) oppure

contattare il call center al numero 0586 20141 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00  
alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

