



TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA DI BENI IMMOBILI **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 146/2022 LOTTO 04**

Il sottoscritto Avv. Barbara Fazi, con studio in Rimini, Via Flaminia Conca 73, nominato in qualità di delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 26 febbraio 2024, a seguito della revoca della nomina del precedente delegato, di cui all'ordinanza emessa ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e dell'art. 569 c.p.c. in data 19 gennaio 2024, rende noto che:

- nella richiamata esecuzione immobiliare promossa da Apofruit Italia Soc. Coop. Agricola il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita dei beni immobili di seguito indicati mediante **modalità telematica secondo il modello della vendita asincrona** che consente la presentazione delle offerte in via telematica nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter Disp. Att. c.p.c., di cui al D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e delle istruzioni contenute nella richiamata ordinanza;
- le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica, saranno espletate sotto cura del **"Gestore" Società / Astalegale.net S.p.A.** che vi provvederà a mezzo del suo portale www.spazioaste.it;
- **il referente della presente vendita telematica è lo scrivente professionista delegato Avv. Barbara Fazi;**
- i beni immobili oggetto di vendita costituenti il lotto 04, sono descritti nella relazione di stima agli atti della procedura redatta dall'Arch. Maria Flavia Petitti e qui di seguito riportati;
- **il custode è l'Avv. Daria Mulazzani**, con studio in Rimini, C.so d'Augusto, 213, 47921 (RN) tel. 0541 24054 - daria@studiolegalemulazzani.it; pec: daria.mulazzani@ordineavvocatirimini.it;
- 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 Avv. Barbara Fazi**, con studio in Rimini, Via Flaminia Conca, 73 (angolo via Casti), 47923 Rimini (RN) tel. 0541/387165 - avv.barbara.fazi@gmail.com; pec: barbara.fazi@ordineavvocatirimini.it;
- **le richieste di visita del lotto dovranno essere rivolte al custode Avv. Daria Mulazzani esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e saranno finalizzate alla partecipazione alla vendita; le richieste inviate con altre modalità non saranno considerate;**

STUDIO LEGALE

AVV. BARBARA FAZI

Via Flaminia Conca 73 - 47923 Rimini

Tel. 0541/387165 – Mail: avv.barbara.fazi@gmail.com

- 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;

- l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di vendita e l'inizio dell'eventuale gara ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c. avranno luogo presso lo studio del professionista delegato sito in Rimini, Via Flaminia Conca 73, **il giorno 18 novembre 2025 alle ore 09:00;**

pertanto, dà

PUBBLICO AVVISO

di vendita dei seguenti beni immobili e diritti immobiliari:

LOTTO 04

piena proprietà per la quota di 1/1 (a fronte del ricongiungimento del diritto di usufrutto con il diritto di nuda proprietà per morte della usufruttuaria), di porzione del fabbricato urbano ad uso civile abitazione sito in **Comune di Bellaria - Igea Marina (RN), via San Mauro 30/A**, e precisamente di **appartamento al piano primo** composto da: ingresso, pranzo, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno per una superficie complessiva di circa mq. 137,50 (al lordo dei muri) oltre a terrazzi-balcone per una superficie complessiva di circa mq. 50,79 (al lordo dei muri), identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 7, particella 329, subalterno 2, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, piano T-1, superficie totale mq. 161, totale escluse aree scoperte mq. 151, rendita catastale euro 650,74.

L'area coperta e scoperta pertinenziale sulla quale è eretto detto fabbricato è identificata al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 7, particella 329, qualità Ente Urbano, superficie mq. 2.980.

È compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale.

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà procedere al corretto allineamento catastale a fronte del ricongiungimento del diritto di usufrutto.

Trattandosi di immobile in condominio si richiama l'eventuale applicazione della norma di cui all'art. 63 comma IV 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", allo stato il Condominio non è costituito.

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'immobile risulta occupato da terzi in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo, concluso in data 1° febbraio 2020, tra l'usufruttuaria XX XXX deceduta in data 26/02/2022 e la conduttrice, registrato all'Ufficio Territoriale di Rimini in data 25 febbraio 2020 al n. 1725 serie T3, opponibile alla procedura, avente decorrenza dal 1/02/2020 con durata di anni quattro, e con rinnovo di quadriennio in quadriennio, salvo disdetta come per legge, canone annuo euro 4.800. Allo stato non sussiste morosità.

IMPIANTI.

Per quanto riguarda gli impianti e il loro stato di manutenzione e di conservazione, si rinvia alla descrizione contenuta nella relazione dello stimatore sopra citata pagina 41.

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.

SITUAZIONE URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE.

Sotto il profilo urbanistico si richiama quanto esposto dall'esperto nella perizia depositata agli atti nel fascicolo processuale dalla quale risultano, tra l'altro le seguenti pratiche edilizie:

- P.E. 22/85 concessione edilizia per costruzione di fabbricato ad uso artigianale con annesso fabbricato ad uso civile abitazione rilasciata in data 21/02/1986 prot. n. 1085/86;
- P.E. 12/87 concessione edilizia in variante al progetto 22/85 per costruzione di fabbricato ad uso artigianale con annesso fabbricato ad uso civile abitazione rilasciata in data 09/06/1987 prot. n. 10083;
- P.E. 105/bis/87 concessione edilizia per costruzione di fabbricato ad uso artigianale rilasciata in data 08/07/1987 prot. n. 7782.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Bellaria-Igea Marina non è emersa l'abitabilità.

Come risulta dalla suddetta relazione di stima l'esperto ha riscontrato diverse difformità urbanistiche, edilizie e catastali analiticamente descritte nelle pagine 37 e 38 dell'elaborato peritale a cui si rimanda.

Pertanto, si chiarisce che gli abusi edilizi dovranno essere rimossi (DEMOLIZIONE) precisandosi che tutte le spese anche tecniche per il ripristino e la regolarizzazione amministrativa/urbanistica e catastale sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Per la regolarizzazione delle eventuali opere sanabili e/o per la rimessione in pristino stato per quelle non sanabili, la parte aggiudicataria dovrà assumere presso gli uffici competenti, anche avvalendosi di propri tecnici di fiducia, ogni e qualsiasi informazione ed accertare le modalità degli interventi di sanatoria e di rimessione in pristino, con ogni onere e spesa a suo esclusivo carico in quanto gli importi indicati in perizia relativi alle pratiche di regolarizzazione o di ripristino sono puramente indicativi.

Riguardo alle caratteristiche strutturali e per ogni altra disamina relativa allo stato di fatto del presente lotto, con particolare riferimento ad ogni difformità urbanistiche, edilizie e catastali, si raccomanda un attento esame della perizia di stima, anche avvalendosi di propri tecnici di fiducia, precisando che la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza dettagliata e approfondita della stessa e dei relativi allegati pubblicati.

Risulta agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica in data 22/10/2019 e valido fino al 22/10/2029, n. 01780-07295-2019, dal quale risulta la classe energetica "G".

PROVENIENZA.

L'immobile è pervenuto alla parte esecutata per la quota di 1/1 di nuda proprietà in forza di atto di successione del 7/01/2019, registrato in data 26/02/2021 al n. 44979/88888 e trascritto a Rimini in data 4/03/2021 al n. 2149 R.P. – n. 3082 R.G. e dal 26 febbraio 2022 ad oggi per la quota di 1/1 in piena proprietà per ricongiungimento di usufrutto.

FISSA

per il giorno 18 novembre 2025 alle ore 09:00, presso il proprio studio sito in Rimini, Via Flaminia Conca 73, **l'esperimento della vendita senza incanto del lotto 04**, con l'esame delle offerte telematiche e l'inizio dell'eventuale gara ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., **al prezzo base della vendita senza incanto** fissato in **euro 141.800,00** (centoquarantunomilaottocento virgola zero zero), con offerta minima non inferiore ad **euro 106.350,00** (centoseimilatrecentocinquanta virgola zero zero), in caso di gara i rilanci delle offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **euro 2.500,00** (duemilacinquecento virgola zero zero); in osservanza delle istruzioni contenute nell'ordinanza di delega, nonché delle modifiche legislative sopravvenute e delle eventuali istruzioni del Giudice dell'Esecuzione emanate successivamente alla richiamata ordinanza. **L'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto, come disposto dal Giudice delle Esecuzioni con ordinanza del 4 aprile 2025, esclusivamente tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato a "Tribunale di Rimini R.G.E. 146/2022" - IBAN IT90G0709024200090010219518 - causale cauzione, specificando il lotto di riferimento.** Detto bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata entro il giorno precedente rispetto a quello fissato per l'esame delle offerte.

ALTRE INFORMAZIONI

La vendita dell'unità immobiliare descritta nella perizia di stima è effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita in quanto vendita forzata ai sensi degli artt. 2919 e segg. del codice civile ed in particolare ai sensi dell'art. 2922 codice civile non consente 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 dallo stimatore nella perizia depositata 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.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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, (escluse pertanto le eventuali domande giudiziali trascritte e gravami non cancellabili), saranno espletati dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario.

Si segnala che le notizie sopra date (ai sensi dell'art. 46 del testo unico D.P.R. 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, 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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, nonché degli altri atti e documenti della procedura consultabili sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.pvp.giustizia.it e quelli meglio identificati nonché presso il professionista delegato.

DETERMINA

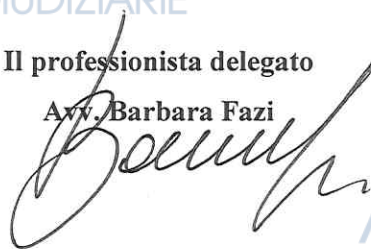
le modalità di vendita come indicate e descritte nelle seguenti "CONDIZIONI DI VENDITA", nonché nelle istruzioni presenti sui siti richiamati.

Si precisa che non è consentito il pagamento rateale del prezzo e quindi non sono consentite dilazioni rispetto ai termini di pagamento indicati.

Rimini, lì 4 agosto 2025

Il professionista delegato

Avv. Barbara Fazi



CONDIZIONI DI VENDITA

CONTENUTO, MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA, CONDIZIONI DI VENDITA.

L'offerta per la vendita telematica è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 III comma c.p.c., e può essere presentata da qualsiasi interessato ad eccezione del debitore, **esclusivamente in via telematica**, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile, speciale o generale, 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.

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

L'offerta telematica, dovrà essere conforme alle disposizioni contenute nel Decreto Ministeriale del 26/02/2015 n. 32 e trasmessa unitamente ai documenti allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiacert.it.

Ai sensi dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015 (modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati):

L'offerta per la vendita telematica contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, codice fiscale e/o partita iva;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero del ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro 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 bancario 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, quella di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- O) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

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.

All'offerta devono essere allegati in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- la copia di un valido documento di identità e la copia del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti;
- la contabile del bonifico bancario attestante **il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto** da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stato effettuato l'addebito dell'importo versato;

-la richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015;

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

-se il soggetto offerente è minorenne copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto autorizzato a sottoscrivere l'offerta nonché copia dell'autorizzazione del provvedimento di autorizzazione.

-se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di 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;

-se il soggetto offerente è una persona giuridica la visura camera e la copia di documenti da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

-se l'offerta 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;

-la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml, scaricata dal portale dei servizi telematici;

-l'offerente dovrà dichiarare la volontà di avvalersi della procedura di mutuo ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 c.p.c..

L'offerta è trasmessa:

- **o mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica** ai sensi dell'art 12 IV comma del D.M. n. 32/2015, precisando che l'invio deve avvenire con la richiesta della ricevuta completa di avvenuta consegna 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;

- **o in alternativa quando è sottoscritta con firma digitale, a mezzo di casella di posta elettronica certificata.**

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 deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine (art. 12 IV e V comma D.M. n. 32/2015);

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

L'offerta telematica deve essere redatta e depositata a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita quindi entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 17 novembre 2025 e la stessa si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore della Posta Elettronica Certificata del Ministero della Giustizia (art. 14 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al Gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo pec indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo di SMS, al recapito di

telefonia mobile indicato nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D.M. n. 32/2015. Il presentatore si autentica al portale del gestore delle vendite telematiche con le credenziali ricevute.

L'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di cauzione una somma pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario. Qualora il giorno fissato per la vendita non venga riscontrato l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura nei termini sopra indicati, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto (attualmente pari ad euro 16), salvo che sia esentato D.P.R. n. 447/2000, tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "pagamenti PagoPa" seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerta di acquisto non è efficace: se perviene oltre le ore 13:00 del giorno precedente a quello dell'asta, se l'offerente non presta cauzione nei termini e nelle modalità indicate o comunque la somma non risulti accreditata sul conto intestato alla procedura entro il giorno precedente rispetto a quello fissato per l'apertura delle buste, se effettuata per un prezzo di vendita inferiore di oltre un quarto del prezzo base fissato nell'avviso di vendita.

DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

All'udienza fissata per la vendita telematica, il professionista delegato procederà all'apertura, all'esame e alla deliberazione delle offerte telematiche ai sensi degli artt. 572 e seguenti c.p.c., tramite il portale del Gestore della Vendita Telematica con collegamento operato presso il proprio studio in Rimini, Via Flaminia Conca 73.

Gli offerenti almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita riceveranno dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata sulla casella di posta elettronica o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, ed eventualmente un sms al recapito di telefonia pure indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per effettuarne l'accesso e partecipare quindi in via telematica alle operazioni di vendita, collegandosi l'area riservata del sito del Gestore Telematico, eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta a suo favore.

-In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita la stessa sarà senz'altro accolta;

-in caso di unica offerta 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 il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione;

-se vi sono più offerte, il professionista delegato invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta;

-se il massimo prezzo offerto all'esito della gara 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'art. 588 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte per l'acquisto del medesimo bene, verificata la loro regolarità e ammissibilità il professionista delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. anche in caso di assenza di uno o più offerenti e/o di mancata connessione di uno o più offerenti. Al riguardo si precisa che l'offerente è tenuto a connettersi fin dall'ora di inizio delle operazioni di vendita così come fissato nell'avviso di vendita e a restare connesso per tutta la durata delle operazioni anche in caso di eventuali ritardi.

La gara telematica avrà la 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.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo indicato a pena di inefficacia, qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi dieci minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte nel periodo di prolungamento.

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, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato un elenco sottoscritto con firma digitale dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati contenente altresì tutti i requisiti prescritti nell'ordinanza di delega.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara sarà effettuata dal delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo, mediante la redazione del verbale telematico delle relative operazioni in osservanza alle disposizioni di legge e contenute nell'ordinanza di delega.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal delegato referente della procedura, a chi avrà effettuato l'offerta più alta sulla base delle comunicazioni rese dal gestore della vendita telematica.

SALDO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, entro e non oltre di 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione. Detto termine è perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale.

Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda chiedere l'erogazione di un mutuo ipotecario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. dovrà consegnare al delegato copia dell'atto di mutuo registrato.

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese necessario agli adempimenti successivi all'emissione del decreto di trasferimento (imposte di bollo, imposte di registrazione, eventuale iva, imposta per cancellazione gravami, imposte per volture catastali compenso dell'attività delegata nella quota a carico dell'aggiudicatario e altre eventuali spese) per l'importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, ovvero per il diverso importo minore o maggiore comunicato dal professionista delegato.

Il pagamento del saldo prezzo ed il versamento del fondo spese di trasferimento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura secondo le disposizioni che saranno indicate dal delegato.

Il mancato versamento entro il predetto termine di quanto dovuto comporterà la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione a norma dell'art. 587 II comma c.p.c..

Il trasferimento immobiliare sarà soggetto agli oneri, tasse e imposte 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 il quale contribuirà al pagamento del compenso dovuto al professionista delegato in ragione del 50% della fase di trasferimento oltre alle spese.

DECRETO DI TRASFERIMENTO E ADEMPIMENTI

Avvenuto l'integrale versamento del prezzo e di tutto le spese il professionista delegato dispone la bozza del decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al Giudice dell'esecuzione il fascicolo, allegando alla bozza del decreto, se previsto dalla legge, l'originale del Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile. Il professionista delegato provvede alla esecuzioni 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 per gli atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazioni delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato al Giudice delle Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario; il delegato, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti tra cui ad esempio alla Conservatoria del RR. II. o servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio la copia autentica del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi.

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 II comma dell'art. 585 c.p.c. che consente la trascrizione del decreto di trasferimento unitamente e contestualmente all'iscrizione dell'ipoteca e con l'impegno della procedura a cancellare i gravami con le modalità indicate nel presente avviso. Si segnala che intervenuta l'aggiudicazione il custode non è più tenuto ad organizzare visite di qualsiasi tipo, in particolare **non saranno effettuate visite successive all'aggiudicazione per i periti di istituti di credito.**

PUBBLICITÀ- INFORMAZIONI

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale della ordinanza di delega, della perizia di stima, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva.

La pubblicità in funzione della vendita prevista ex art. 490 c.p.c. sarà effettuata dal Professionista delegato nelle seguenti modalità:

A) pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia www.pvp.giustizia.it almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

B) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza, della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;

C) pubblicazione tramite il sistema " Rete Aste Real Estate" fornita da Aste Giudiziarie Inlinea Spa sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo dell'immobile posto in vendita e del 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.

ASSISTENZA

-per ricevere assistenza per la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica, per il supporto tecnico e informativo sulla compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara, per il rilascio, ove richiesto dall'interessato, di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC necessari per la presentazione dell'offerta, l'interessato potrà inviare una e-mail al gestore della vendita telematica oppure contattare il call-center:

-email: info@astegiudiziarie.it

-centralino: 0586 20141.

MANUALI PER L'UTENTE

dal Portale delle Vendite Pubbliche Ministeriale, all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/faq.page> è possibile consultare e scaricare i manuali per gli utenti:

-manuale utente per l'invio dell'offerta;

-manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile.