

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**2° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI**  
**ASTA TELEMATICA ASINCRONA**  
**R.G.E. n. 22/2024**

Il Notaio Stefano Ripà

rende noto

1 - che nella esecuzione immobiliare innanzi al Tribunale di Rimini R.G.E. n. 22/2024, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita con ordinanza datata 13/12/2024 e ha delegato il suddetto professionista ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. (nel seguito "Professionista Delegato");

2 - che i beni immobili oggetto di vendita sono descritti nella relazione redatta dall'Esperto Estimatore, Geom. Valloni Stefano, con studio in Rimini (RN), alla Via Covignano n. 221/A, e-mail: stefanovalloni@studioa.ws, Tel. 0541/752307 - 335/5235831, agli atti della procedura;

3 - che il "**Custode**" è lo stesso Professionista Delegato i cui recapiti (indirizzo e telefono) sono in calce indicati;

4 - che la presente vendita sarà tenuta con modalità telematiche secondo il modello della vendita asincrona ai sensi dell'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e del relativo Regolamento adottato con D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 e dalle istruzioni del Giudice delle esecuzioni stabilite nell'ordinanza di delega;

5 - che "**Gestore della Vendita Telematica**" è la Società 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 In Linea 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:

Notaio Stefano Ripa

Viale della Repubblica n. 100, scala B, 2° piano.

47923 – Rimini (RN)

Tel. 0541/790913 – 388/8518907

E-mail: notaio.ripa.esecuzioni@gmail.com

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

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

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

### **DESCRIZIONE**

#### **LOTTO UNICO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzioni di fabbricato urbano sito nel Comune di Riccione (RN), Viale Umbria n. 31, e precisamente:

- RIPOSTIGLIO posto al piano terra con accesso prima da porzione di corte comune a tutti i subalterni e poi da una corte ad uso esclusivo, così suddiviso: ingresso composto da vano usato impropriamente a cucina, da vano usato impropriamente a soggiorno / pranzo, tre vani usati impropriamente a camere, un vano usato impropriamente a bagno, un secondo bagno (destinazione legittima) e un vano separato ad uso ripostiglio, accessibile dal vano scale condominiale; nella corte ad uso esclusivo è presente un gazebo coperto.
- POSTO AUTO sito al piano terra e accessibile dalla corte comune, ma non precisamente identificato sul posto; si presume la posizione grazie alla presenza di un pergolato.

Quanto sopra risulta così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Riccione (RN):

- Foglio 17, particella 647, sub 32, VIALE UMBRIA n. 31, piano T, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq 92, rendita: € 404,90;  
Confini: subalterni 12, 14, 24, 31.
- Foglio 17, particella 647, sub 13, VIALE UMBRIA n. 31, piano T, categoria F/1, consistenza 13 mq, rendita: € --  
Confini: subalterni 12, 14, distacco su Viale Umbria.
- Foglio 17, particella 647, sub 14, VIALE UMBRIA n. 31, piano T, categoria F/1, consistenza 13 mq, rendita € --  
Confini: subalterni 12, 13, 32, distacco su Viale Umbria.

Area pertinenziale del fabbricato di superficie inferiore a mq 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 17, particella 647, qualità / classe Ente Urbano, superficie 924 mq.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato

come per legge che, come indicato nell'elaborato planimetrico depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Riccione in data 08.02.2005 Prot. n. RN0013104 risulta essere censita al Foglio 17, particella 647, sub 12, VIALE UMBRIA n. 31, piano T, BCNC comune a tutti i subalterni della particella.

Si segnala che l'Esperto Stimatore ha effettuato le **variazioni catastali** autorizzate con Ordinanza di delega del 13/12/2024 all'esito delle quali i beni staggiti risultano essere identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Riccione come segue:

*"Dalla variazione Docfa prot. n. RN0002199 del 20/01/2025, attraverso la fusione (soppressione) dei Subb.13 e 14, si è costituita, la seguente unità immobiliare (posto auto scoperto):*

- **Foglio 17, Particella 647, Sub. 34, VIALE UMBRIA n.31, Piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, superficie catastale 26 mq, rendita € 98,83**

*Dalla Variazione Docfa prot.n. RN0002204 del 20/01/2025, attraverso la divisione/diversa distribuzione degli spazi interni (soppressione) del Sub.32, si sono costituite, le seguenti unità immobiliari:*

- **Foglio 17, Particella 647, Sub. 35 (locali attualmente usati impropriamente a civile abitazione), VIALE UMBRIA n.31, Piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza 76 mq, superficie catastale 106 mq, rendita € 273,19**
- **Foglio 17, Particella 647, Sub. 36 (ripostiglio con accesso dal corridoio comune condominiale), VIALE UMBRIA n.31, Piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 2 mq, superficie catastale 2 mq, rendita € 5,21".**

**L'Attestato di Prestazione Energetica n. 00842 – 653180 - 2025**, rilasciato in data 21/01/2025 e valido fino al 21/01/2035, colloca l'immobile in **classe energetica "G"**.

Tutto quanto sopra risulta così pervenuto a parte eseguita in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Alberto Albertini di San Marino (Repubblica di San Marino) del 03/05/2017 Rep. n. 1.306, depositato agli atti del Notaio Cesare Mario Licini di Pesaro in data 05/05/2017, Repertorio n. 45.649/20.159, trascritto a Rimini il 17/05/2017 ai nn. 6.287/3.765.

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'unità risulta occupata da parte eseguita, pertanto l'immobile verrà liberato all'emissione del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura.

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

*"Conformità urbanistico edilizia:*

*Non Conforme*

*Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali di seguito elencati:*

Prog. n.183/1981,

Variante prot.n.21744-183/81 del 18/02/1984

Condono Reg.n.3806/1986 (diniegato)

Sanatorie Edilizie n.90923/99 e n.90924/99 (rif. Condono Edilizio Legge n.724/1994 Regg.n.295 e 296)

Prog. n.108/1999

D.I.A. n.139/99 (installazione ascensore con pratica sismica n.17663 prot.n.9962 del 30/06/1999)

D.I.A. n.123/00 Variante al prog.n.108/1999

Abitabilità: non trovata dal funzionario dell'ufficio comunale preposto e lo stato dei luoghi delle unità immobiliari oggetto della presente, rilevato in sede del sopralluogo eseguito il 12/08/2024, sono emerse le seguenti difformità:

SUB.32 (Unità immobiliare impropriamente usata come Abitazione) - Piano Terra:

- 1) Uso improprio a civile abitazione dei locali dell'unità immobiliare anziché a ripostigli come urbanisticamente legittimati;
- 2) Errata quotatura (sia in altezza che in larghezza) di diverse finestre e/o porta-finestre;
- 3) Errata indicazione delle altezze nel locale attualmente ad uso cucina (mt 2.54/1.80 anziché le attuali di mt 2.44/1.69);
- 4) Errate quote interne del locale attualmente ad uso cucina;
- 5) Realizzazione di porta per il collegamento fra il vano attualmente usato come bagno (lato sud-est, dotato di finestra) e il vano in aderenza, lato sud, attualmente usato come camera;
- 6) Parziale demolizione e ricostruzione dei tramezzi che separavano due locali, lato sud ad uso ripostigli, per la creazione di una sola stanza attualmente usata come camera;
- 7) Costruzione di divisorio per l'identificazione di locale ad uso ripostiglio, accessibile dal vano scale comune (sub.12);
- 8) Costituzione di "loggia" tramite la posa di serramento sopra il muretto esterno in prossimità dell'accesso al vano attualmente usato come cucina;
- 9) Lieve difformità della scaletta esterna che permette l'accesso a porzione del giardino sito a un livello superiore;
- 10) Realizzazione di "marciapiede/zona impermeabile" nel giardino sito a un livello superiore in aderenza all'arrivo della scaletta;
- 11) Installazione di gazebo coperto esterno nella corte pertinenziale ad uso esclusivo, di altezza compresa fra mt. 2.55/2.00.

SUBB.13-14 (Aree Urbane – Attuale Posto Auto Esterno) - Piano Terra:

12) Installazione di box per gli attrezzi di altezza media inferiore a 1.80 mt;

13) Installazione di pergolato in ferro coperto; dalle misurazioni effettuate si presume che sconfini (in lunghezza) nell'area esterna comune (Sub.12).

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

- Le quote esterne sono da considerarsi in "tolleranza" ai sensi della L.R.n.23/2004 e succ. modif. ed integrazioni.
- La difformità di cui al punto 1) ad oggi non c'è certezza che possa essere sanata attraverso l'applicazione della Legge n.105/2024 (conversione del D.L. n.69 del



29/05/2024 così detto "SalvaCasa"), in quanto mancano le circolari attuative della Regione Emilia Romagna che del Comune di Riccione.

- Le difformità di cui ai punti 2), 3), 4) rientrano nella "Tolleranza" di cui all'art. 19-bis della Legge Regionale n. 23/2004 e succ. modif. ed integrazioni.
- Le difformità di cui ai punti 5), 6), 7), 9), 10) risultano sanabili, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria, a condizione che vengano ottenuti tutti i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta eventualmente necessari in riferimento alla tipologia dell'opera e alla sua destinazione d'uso;
- Le difformità di cui ai punti 8) e 13) non sono sanabili, per cui dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato;
- La difformità di cui al punto 11) non necessita di pratica edilizia, in quanto attività di edilizia libera e/o arredo, ma dovrà essere verificato se è stato richiesto il permesso d'installazione ai condomini durante una assemblea condominiale.
- La difformità di cui al punto 12) risulta già sanata, senza necessità di pratica edilizia, in quanto attività di edilizia libera e/o arredo

Si precisa che:

- le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative e non comprendono eventuali ulteriori problematiche di tipo sismico;
- la possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque accertate e concordate presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione; in alternativa, ove possibile, può essere eseguita la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio rilasciato;
- rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;
- la verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero fabbricato e delle parti comuni.

Conformità catastale:

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto indicato nelle planimetrie e nelle visure del Catasto Fabbricati, depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali, qui allegate al n.ro 2, e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito il 12/08/2024, sono emerse alcune difformità, come meglio citate al precedente articolo 4.3.1.

In considerazione del fatto che:

- SUB.32: risulta errata la categoria catastale in atti (A/3) anziché quella urbanisticamente legittimata (C/2), questo comporta necessariamente un aggiornamento catastale; di conseguenza le altre difformità saranno inserite nel medesimo aggiornamento.
- SUBB.13-14: risulta errata la categoria catastale in atti (F/1) anziché quella urbanisticamente legittimata (C/6 posto auto scoperto), questo comporta necessariamente un aggiornamento catastale.
- le difformità citate all'art.4.3.1 di cui ai punti 11) e 12) in quanto opere d'arredo,

*non necessitano di un accatastamento.*

*- le difformità citate all'art.4.3.1 di cui ai punti 8) e 13) non vengono prese in considerazione, perché opere da demolire in quanto non sanabili”.*

Quanto alla conformità catastale si fa rinvio a quanto già esposto relativamente alle variazioni catastali come sopra meglio riportate.

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

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

- *Prog. n.183/1981 (progetto di costruzione);*
- *Variante prot.n.21744-183/81 del 18/02/1984 (variante);*
- *Condonò Reg.n.3806/1986 (diniegato);*
- *Sanatorie Edilizie n.90923/99 e n.90924/99, rif. Condonò Edilizio Legge n.724/1994 Regg.n.295 e 296 (opere abusive);*
- *Prog. n.108/1999 (ristrutturazione interna)*
- *D.I.A. n.139/99 (installazione ascensore con pratica sismica n.17663 prot.n.9962 del 30/06/1999 e lievi modifiche interne)*
- *D.I.A. n.123/00 Variante al prog.n.108/1999 (lievi opere esterne e costituzione posti auto esterni)*
- *Abitabilità: non trovata dal funzionario dell'ufficio comunale preposto.*

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.

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.

Sante 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.

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.

#### **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 in via telematica, 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 Cherry Bank e intestato alla presente procedura (Esecuzione Immobiliare RGE 22/2024), iban IT14V0336524200000001000159, con indicazione nella causale del n. R.G.E., del lotto (nonché, eventualmente, di un "nick name o nome di fantasia").

#### **LOTTO UNICO**

**PREZZO BASE DELLA VENDITA SENZA INCANTO: Euro 138.000,00 (centotrentottomila/00)**

**OFFERTA MINIMA CONSENTITA: Euro 103.500,00 (centotremilacinquecento/00)**

**RILANCIO MINIMO: Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00)**

Si precisa che:

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

#### **FISSA**

**per il giorno 10 (dieci) febbraio 2026 (duemilaventisei)**

**alle ore 10:00 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, 20/11/2025

Il Professionista Delegato  
Notaio Stefano Ripa

### **NORME GENERALI**

#### **1) OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO**

Gli interessati sono invitati a partecipare alla gara di vendita con modalità telematica asincrona che si svolgerà sul portale di titolarità del Gestore della Vendita Telematica designato.

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

L'offerta irrevocabile di acquisto deve essere presentata esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della Vendita Telematica.

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate**, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 13,00 del giorno feriale precedente 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 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 minorenne, 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.

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

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

Il Professionista Delegato potrà comunicare all'aggiudicatario il minor o maggior importo che dovrà essere versato a titolo di rimborso spese inerenti agli adempimenti da compiere (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.

