TRIBUNALE DI RIMINI

I° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI CON MODALITA'

TELEMATICA ASINCRONA

R.G.E. n. 79/2024

promossa da

- *Omissis* -

Il Dott. Nicola Montevecchi,

rende noto che

1 – nel procedimento di espropriazione immobiliare innanzi al Tribunale di Rimini a margine indicato, il Giudice dell'Esecuzione in data 16 maggio 2025 con ordinanza ai sensi dell'art. 569 c.p.c. ha delegato lo scrivente professionista affinché proceda alla redazione ed alla pubblicazione del presente avviso di vendita;

2 – la vendita dovrà svolgersi con modalità telematiche secondo il modello della vendita asincrona che consente la presentazione delle offerte in via telematica nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161 ter disp. Att. c.p.c., di cui al D.M. 26.02.2015 n. 32 e delle istruzioni del Giudice dell'Esecuzione stabilite nell'ordinanza;

3 – le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica saranno espletate sotto la cura del "Gestore" Società **Edicom Finance Srl** tramite il suo portale **www.garavirtuale.it**, così come nominato dal Giudice dell'intestato Tribunale;

4 – "Referente" della presente vendita telematica è lo scrivente professionista delegato;

5 - i beni immobili oggetto di vendita sono descritti nella relazione redatta dal Geom. Sfefano Valloni agli atti della procedura e qui di seguito riportati;

6 - custode è lo stesso professionista delegato i cui recapiti sono in calce indicati;

7 - tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice o dal cancelliere o dal Giudice, sono eseguite dal professionista delegato presso il seguente recapito:

P.V.G. – Professionisti Vendite Giudiziarie –

Via Valentini n. 15 – 47922 Rimini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Telefono 0541 790626 – mobile 333 4281897 – custodiassociati@gmail.com
nicola.montevecchi@pec.commercialisti.it

8 - 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;

9 – l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di vendita e l'inizio della eventuale gara ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c. avrà luogo il giorno **07 (sette) ottobre 2025 (duemila venticinque) alle ore 15:30 e seguenti mediante il portale web del Gestore incaricato www.garavirtuale.it;**

pertanto dà

PUBBLICO AVVISO

di vendita dei seguenti beni e diritti immobiliari: *"LOTTO UNICO - piena proprietà (quota di 1/1) su fabbricato urbano ad uso struttura ricettiva ubicato nel Comune di Rimini (RN), Via Alfredo Catalani n. 1, costituito da un albergo (già Villa Gina, classifcato 1 stella, 12 camere, 24 posti letto) composto da: - piano interrato – vani ad uso servizi; - piano terra (rialzato) - ingresso, sala da pranzo e cucina con dispensa, oltre a corte di pertinenza sulla quale insiste un fabbricato accessorio ad uso ripostiglio; - piano primo – cinque camere con w.c.; - piano secondo – sette camere con w.c.; - piano terzo (sottotetto) – vani uso ripostigli e due locali ad uso wc;*

quanto sopra descritto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini (RN) al ***Foglio 48 (quarantotto), Particella 602 (seicentodue)****, Viale Alfredo Catalani n.1, Piano S-T-1- 2-3, z.c. 2, categoria D/2, rendita € 6.817,00;*

Coerenze: Part. 415, Part. 420, Part. 2358;

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato è identificata al Catasto Terreni del Comune di Rimini (RN) al ***Foglio 48 (quarantotto), particella 602 (seicentodue)****, Ente Urbano, superficie 440 m²*";

******

Si segnala che l'immobile sopra descritto in passato è stato gestito come albergo denominato "Villa Gina", e più recentemente era stata ripresa l'attività con comunicazione pec del 04/04/2016 (e relativa integrazione protocollata il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10/05/2016) con le caratteristiche di 1 stella, 12 camere per 24 posti letto, senza essere soggetto al parere dei Vigili del fuoco per tali caratteristiche.

Tale attività è stata poi cessata con comunicazione al Comune di Rimini in data 01/06/2021 con prot.n.0167303.

******

Provenienza:

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario in forza di atto pubblico (compravendita) Notaio – omissis - Rep.n.24311, trascritto a Rimini il 30/04/2007 con modello unico n.4289.1/2007.

******

In merito alla regolarità urbanistica e catastale, si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale dalla quale risultano le seguenti pratiche:

Prog. n.1575/1969 del 06/12/1969;

Abitabilità n.574/1971 del 04/06/1971;

Condono Edilizio Legge n.47/'85 Reg.n.14455 del 01/04/1986 prot.n.34784 (non rilasciato, ancora in corso di definizione);

Procedimento Repressivo n. 4169/2022 del 17 febbraio 2023 (con avvio del procedimento in data 29/03/2023);

Conformità urbanistico/edilizia:

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali sopra elencati (ed in particolare nell'elaborato grafico in atti presente all'interno dell'istanza di condono e lo stato dei luoghi rilevato in sede del sopralluogo eseguito dallo stimatore il 27/01/2025 (per la rilevazione metrica del fabbricato), sono emerse alcune difformità come di seguito elencate:

Nota/Precisazione: Le opere abusive oggetto dell'istanza di Condono Edilizio Legge n.47/'85 Reg.n.14455, sono relative alla richiesta di **cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a struttura ricettiva** (oltre ad ampliamenti ed aumenti di altezza in alcuni piani).

Anche se il condono non è stato ancora rilasciato dal Comune di Rimini, in quanto carente di documentazione (elaborato grafico revisionato, relazioni, certificato di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

idoneità statica, etc …), fra cui il pagamento di diritti segreteria, oblazione e oneri di urbanizzazione secondaria per un importo pari a € 8.258,64 (definiti fino al 31/03/2025, insieme al funzionario comunale al quale è stata assegnata l'istruttoria per la definizione dell'istanza) oltre a rivalutazione, calcolabile solo al momento del pagamento, lo stimatore ritiene che la destinazione ricettiva sia di fatto acquisita, in quanto esistente, stante la documentazione agli atti, fin dal 1970.

Di conseguenza, le difformità sopra descritte, non vengono prese in considerazione nel giudizio di conformità urbanistica-edilizia, ma si dovrà obbligatoriamente, ottemperare alla conclusione dell'iter amministrativo.

Difformità Piano Interrato:

1)lieve modifica alle partizioni interne su murature non portanti;

Difformità Piano Terra dell'accessorio esterno in muratura lato Nord (insistente in parte sulla fascia di rispetto dello scolo consorziale Sacramora):

1)realizzazione di nuovo manufatto in muratura ad uso ripostiglio/lavanderia, sul retro a confine con altra proprietà, nel sedime della vecchia scala esterna in ferro;

2)spostamento della scala in ferro d'accesso alla terrazza, oggi sita sul fianco lato nord;

3)parziale ampliamento della terrazza superiore come sbarco della nuova scala d'accesso;

4)trasformazione della porta in finestra nel locale utilizzato impropriamente a camera;

5)i locali ad uso ripostigli risultavano arredati impropriamente a civile abitazione;

6)realizzazione di porta di collegamento interna fra due locali;

7)realizzazione di pareti interne per la creazione del w.c.;

nota: una porzione dovrà essere demolita in quanto insistente nella fascia di rispetto dello scolo consorziale Sacramora (come prescritto e rappresentato nel parere del Consorzio di Bonifica presente all'interno della pratica di condono edilizio);

Difformità Piano Terra dell'accessorio esterno in lamiera lato Sud/Est (insistente sulla fascia di rispetto dello scolo consorziale Sacramora):

1)lieve difformità interna per la presenza di una parete (rilevata una sagoma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rettangolare anziché a trapezio);

2)diversa altezza interna;

nota: dovrà essere totalmente demolito in quanto insistente nella fascia di rispetto dello scolo consorziale Sacramora (come prescritto nel parere del Consorzio di Bonifica presente all'interno della pratica di condono edilizio);

Piano Terra – Area esterna:

1)realizzazione di struttura in ferro ad uso pergolato, in parte appoggiata a terra con dei pilastrini e in parte ancorata al fabbricato, delle dimensioni lorde di circa mt (2.83x12.00) = 33.96 mq

Piano Primo:

1)Lieve difformità per realizzazione di piccole porzioni di pareti interne, nella camera del gestore;

2)Lieve difformità per la presenza di porzione di muratura nella camera in aderenza agli spazi usati dal gestore delle dimensioni di circa cm.20x70;

3)Lievi difformità per errata rappresentazione grafica delle ringhiere di parapetto ai balconi (lato Sud);

Piano Secondo:

1)Lievi difformità per errata rappresentazione grafica delle ringhiere di parapetto ai balconi (lato Sud);

2)Mancata rappresentazione della separazione del balcone (lato Nord) con elementi in ferro;

Piano Terzo:

1)Presenza di due lucernai nel corridoio delle dimensioni circa di cm.40x60;

2)I locali ad uso ripostiglio risultavano arredati impropriamente come camere;

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;

-Alcune delle difformità sopra descritte risultano sanabili, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria, a condizione che vengano ottenuti tutti i pareri, le

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

autorizzazioni ed i nulla osta eventualmente necessari in riferimento alla tipologia dell'opera e alla sua destinazione d'uso;

-Alcune delle difformità sopra descritte rientrano nella "Tolleranza" di cui all'art. 19-bis della Legge Regionale n. 23/2004 e succ. modif. ed integrazioni;

-Alcune delle difformità sopra descritte non sono sanabili, per cui dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato;

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;

Conformità catastale:

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria e nella visura del Catasto Fabbricati, depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito dallo stimatore il 27/01/2025, sono emerse alcune difformità.

Lo stimatore ha ritenuto non necessario eseguire l'aggiornamento catastale in quanto le difformità sopra citate non incidono sull'incremento del valore di rendita e inoltre considerando come metodologia di stima catastale del fabbricato ai fini della rendita, il parametro euro/camera e non essendo queste quest'ultime cambiate di numero (12) rispetto all'accatastamento in atti, ha ritenuto valida la rendita assegnata precedentemente;

Si renderà necessario un aggiornamento catastale tramite variazione Docfa (catasto fabbricati), con preliminare pratica di Tipo Mappale in demolizione (catasto terreni), solo nel momento in cui saranno effettuate le demolizioni descritte nella relazione di stima al punto 4.3.1 e in quella occasione saranno apportate le correzioni delle difformità rilevate e sopra descritte; il tutto è comunque necessario alla conclusione dell'iter amministrativo legato alla chiusura del Condono Edilizio in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

itinere.

Si rileva inoltre che dovrà essere aggiornata l'intestazione catastale con la riunione di usufrutto in favore del nudo proprietario a seguito del decesso dell'usufruttuario;

- per la conformità urbanistica e catastale, per la destinazione urbanistica, per la consistenza e per le condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile si richiama quanto riportato nella relazione di stima agli atti del fascicolo e oggetto di pubblicazione alla quale si fa integrale rinvio;
- in ogni caso oneri e spese di qualsivoglia natura per eventuali sanatorie urbanistiche, regolarizzazioni catastali, ripristino stato dei luoghi, ecc. restano ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

******

Come risulta dalla relazione lo stimatore ha riscontrato difformità urbanistiche ed edilizie in merito alle quali:

- ha provveduto a descriverle;
- ha controllato la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 ed ha stimato i costi della stessa;
- ha verificato, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46 comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 ed ha specificato il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

******

Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni recate dalle vigenti norme contenute nel T.U. n. 380 del 6 giugno 2001 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 condono edilizio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

******

Classe energetica:

Dall'Attestato di Prestazione Energetica N. 00842-703848-2025 valido fino al 06 giugno 2035 l'immobile sopra descritto risulta in classe **"F"**.

******

Per quanto riguarda lo stato di possesso, gli immobili risultano nella disponibilità del proprietario e pertanto sono da liberare a carico della procedura secondo la normativa vigente al tempo dell'emissione del decreto di trasferimento.

******

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

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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 immobili meglio descritti nella perizia di stima si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

spettanti.

I beni risultano gravati da iscrizioni pregiudizievoli delle quali verrà ordinata, esclusivamente nei casi consentiti dalla legge, la cancellazione con il decreto di trasferimento, formalità che verrà espletata dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario.

******

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 dello stimatore sopra citata.

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 ed in quanto applicabile;

FISSA

per il giorno **07 (sette) ottobre 2025 (duemila venticinque) alle ore 15:30 e seguenti** mediante il portale web del Gestore incaricato **www.garavirtuale.it;**

l'esperimento della vendita senza incanto con l'esame delle offerte telematiche ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., mediante la piattaforma telematica del gestore incaricato **www.garavirtuale.it**, precisando che l'eventuale gara tra gli offerenti si svolgerà in modalità asincrona per la durata di 48 (quarantotto) ore decorrenti dall'avvio della stessa con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a scadere di sabato o in giorni festivi e che qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti della durata della gara, la stessa verrà prorogata di ulteriori 10 (dieci) minuti e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento;

alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

prezzo base della vendita senza incanto fissato in **Euro 352.000,00 (trecento cinquantadue mila/00),**

con offerta minima non inferiore ad **Euro 264.000,00 (duecento sessantaquattro mila/00)**,

in caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**;

cauzione nella misura non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato al Tribunale di Rimini Espropriazione Immobiliare **RGE N. 79/2024** con IBAN **IT 23 R033 6524 2010 0000 1000 338** e causale "**CAUZIONE R.G.E. N. 79/2024"** *(con eventuale indicazione del nickname)* **tramite bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, a pena di inammissibilità dell'offerta, entro il giorno precedente rispetto a quello fissato per l'esame delle offerte.**

Nel rispetto delle istruzioni contenute nella ordinanza succitata, nonché delle modifiche legislative sopravvenute e delle eventuali istruzioni del Giudice delle Esecuzioni emanate successivamente alla ordinanza medesima,

DETERMINA

le modalità di vendita come indicato nelle seguenti "CONDIZIONI DI VENDITA", nonché nelle istruzioni presenti sui siti www.astegiudiziarie.it, www.pvp.giustizia.it, www.asteannunci.it

E' consentita la presentazione di offerte per importo inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base come sopra indicato.

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

Non è prevista la possibilità di presentare offerte multiple alternative.

Rimini, li 14 luglio 2025

Il professionista delegato

Dott. Nicola Montevecchi

CONDIZIONI DI VENDITA

1) OFFERTE TELEMATICHE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare.

L'offerta è irrevocabile e deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- qualora il soggetto offerente risieda al di fuori del territorio dello Stato Italiano e non abbia 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;
- nell'ipotesi di persona coniugata il regime patrimoniale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Rimini. In mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria;
- In caso di dichiarazione di offerta presentata da più soggetti, dovranno essere indicate le eventuali diverse quote ed i diritti di intestazione del bene.

All'offerta telematica devono essere allegati:

- la copia di un valido documento di identità e la copia del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti;
- la documentazione attestante il versamento (contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario della **cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto** da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stato effettuato l'addebito dell'importo versato;
- all'offerta telematica 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 trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge alleghi anche la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c..
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare copia del documento di identità e del codice fiscale del minore e copia del documento di identità del soggetto autorizzato a sottoscrivere l'offerta;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno all'offerta deve essere allegata copia del documento 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;
- 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 (certificato o visura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

camerale aggiornati a non oltre trenta giorni, eventuale estratto del verbale di CdA o di assemblea);

- Ricevuta di avvento pagamento del bollo (attualmente pari ad Euro 16,00), fatti salvi i casi di esenzione ai sensi del DPR 447/2000, in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al 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.

Le offerte telematiche devono essere redatte e depositate entro le ore 13.00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, mediante l'utilizzo del modulo web del Ministero della Giustizia, raggiungibile dalla scheda del lotto in vendita presente all'interno del Portale Ministeriale http://portalevenditepubbliche.giustizia.it e sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, **ove gli offerenti telematici dovranno registrarsi gratuitamente**.

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.

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.

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 criptata, quindi segretata, sarà decriptata non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015 e dovrà essere indirizzata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà 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.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica 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 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).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di acconto sul prezzo, tramite bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata entro il giorno precedente rispetto a quello fissato per l'esame delle offerte, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva **R.G.E. N. 79/2024** con IBAN **IT 23 R033 6524 2010 0000 1000 338** e causale **CAUZIONE R.G.E. N. 79/2024** *(con eventuale indicazione del nickname)***.**

Si segnala che in caso di bonifico estero l'operazione dovrà essere eseguita *"senza spese per il beneficiario".*

Qualora il giorno fissato per l'esame delle offerte non venga riscontrato l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

La cauzione sarà restituita ai partecipanti non aggiudicatari mediante bonifico al netto di eventuali oneri bancari.

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

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

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

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dal presente regolamento.

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

3. L'offerta per la vendita telematica 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 presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

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

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

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta.

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

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

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

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

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

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

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

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

2) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte ai sensi degli artt. 572 e 573 CPC è effettuato nella data e nell'orario indicati nell'avviso di vendita tramite il portale **www.garavirtuale.it** attraverso il collegamento operato dal professionista delegato presso il luogo di svolgimento dell'asta come specificato nel presente avviso.

Le offerte telematiche saranno esaminate alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte dal delegato alla vendita il quale provvederà alla deliberazione a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica **www.garavirtuale.it** accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Su richiesta degli interessati, il Giudice dell'Esecuzione e/o il referente della procedura possono autorizzare la partecipazione alle operazioni di vendita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esclusivamente alle parti, ai loro avvocati, ai creditori iscritti non intervenuti ed agli eventuali comproprietari non esecutati.

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/o nelle modalità e/o nel termine sopra indicato;

c) se depositata oltre il termine stabilito.

Soltanto qualora l'avviso di vendita lo abbia espressamente previsto (in caso la vendita abbia ad oggetto beni simili per tipologia e destinazione d'uso suddivisi in più lotti) è consentita la presentazione di offerte plurime - alternative.

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

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

Se il prezzo offerto e 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 nell'unica offerta è inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, non si fa luogo alla vendita e si procede alla assegnazione.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c..

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

€ 250,00 per immobili con prezzo base fino a Euro 13.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo base da Euro 13.000,01 a Euro 26.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo base da Euro 26.000,01 a Euro 52.000,00; € 1.300,00 per immobili con prezzo base da Euro 52.000,01 fino a Euro 80.000,00; € 1.500,00 per immobili con prezzo base da Euro 80.000,01 fino a Euro 100.000,00; € 2.000,00 per immobili con prezzo base da Euro 100.000,01 fino a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Euro 130.000,00; € 2.500,00 per immobili con prezzo base da Euro 130.000,01 fino a Euro 160.000,00; € 3.000,00 per immobili con prezzo base da Euro 160.000,01 fino a Euro 200.000,00; € 4.000,00 per immobili con prezzo base da Euro 200.000,01 fino a Euro 260.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre Euro 260.000,01.

La gara **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.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sara prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e cosi di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate.

La deliberazione finale sulle offerte all' esito della gara avrà luogo da parte del delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo, redigendo verbale telematico delle relative operazioni che invierà per via telematica alla cancelleria (completo di tutte le offerte di acquisto telematiche pervenute unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; per la redazione del verbale, il delegato può utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nel corso delle operazioni.

II bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi cosi luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

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 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.**

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.

Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui sopra a 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Dà in ogni caso notizia al G.E. dell'esito di ogni tentativo di vendita.

Dopo la vendita gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari.

3) SALDO DEL PREZZO

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

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, compenso dell'attività delegata a carico dell'aggiudicatario, imposte per volture catastali, 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.**

Si precisa che il suddetto termine è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale.

Soltanto se previsto nell'avviso di vendita potrà essere consentito il pagamento rateale.

In caso di inadempimento per mancato versamento nei termini suddetti da parte dell'aggiudicatario si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c. il quale prevede che il Giudice pronunci con decreto la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di multa e disponga una nuova vendita.

Dopo l'aggiudicazione il professionista delegato inviterà, mediante comunicazione PEC, l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, entro e non oltre dieci giorni, la nota di precisazione del suo credito, indicante gli importi spettanti, distinti per capitale, interessi e spese insieme con le modalità di versamento. Qualora l'aggiudicatario provveda al pagamento prima che il creditore fondiario - pur nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.
I pagamenti delle somme suddette potranno essere eseguiti mediante:
- assegni circolari (emessi esclusivamente da banche italiane o dalle Poste Italiane) non trasferibili intestati al professionista delegato con indicazione del numero della RGE e del Lotto, da consegnare presso lo studio del professionista delegato nei giorni ed orari di ufficio;
- bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura all'IBAN che sarà comunicato dal professionista delegato sempre con indicazione nella causale del numero della RGE e del Lotto.
In caso di credito fondiario, a norma dell'art. 41, comma 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.
Il trasferimento sarà soggetto ad I.V.A., ad imposta proporzionale o fissa di registro, alle imposte proporzionali o fisse ipotecaria e catastale, in base al regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alla natura dell'immobile e alle condizioni rilevanti ai fini fiscali soggettive dell'esecutato e dell'aggiudicatario.

4) DECRETO DI TRASFERIMENTO E ADEMPIMENTI

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 nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi sin 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 es. Conservatoria dei RR. II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio la copia autenticata del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi.

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

5) CANCELLAZIONE GRAVAMI

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

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

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

6) FINANZIAMENTI BANCARI

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso il **Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it** e presso il professionista delegato, e l'accettazione incondizionata di quanto previsto nel presente avviso.

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

A. Pubblicazione dell'avviso di vendita e della presente ordinanza sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

B. Pubblicazione del presente avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte: - sul sito internet www.astegiudiziarie.it (per tutte le procedure, indipendentemente dal gestore della vendita telematica nominato); sul sito internet www.asteannunci.it; - Pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.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 ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi ne 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.

C. Il professionista delegato a sua discrezione potrà dare ulteriore pubblicità all'avviso secondo le modalità della pubblicità commerciale mediante appositi volantinaggi.

D. Nei casi in cui ii professionista delegato ne ravvisi l'opportunità e l'effettiva utilità (anche tenuto conto della effettiva collaborazione prestata dal debitore), avvalendosi eventualmente di un proprio collaboratore, affigge un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile, con il nome e numero di telefono del professionista delegato omettendo il nome del debitore. Il professionista delegato non potrà svolgere alcuna altra forma di pubblicità ai sensi del terzo comma dell'art. 490 C.P.C. a meno che vi sia espressa istanza da parte del creditore procedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo e in tal caso il G.E. abbia disposto le relative modalità. Sotto il profilo operativo il professionista

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

delegato procederà come segue:• per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, procederà agli adempimenti necessari, avendo cura al momento della compilazione dell'inserzione sul PVP di selezionare dall'apposito elenco i siti internet sopra indicati che sono stati individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria ex art. 490 c. 2 c.p.c.;• per le altre forme di pubblicità sopra indicate, il delegato procederà a compilare ed inviare la richiesta di svolgimento dei servizi ai gestori dei siti di pubblicità indicati, almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, tramite le apposite funzionalità di "invio telematico" disponibili nelle aree riservate dei siti oppure tramite email, segnalando che il servizio "Rete Aste Real Estate" di pubblicità sui portali immobiliari privati e quello mediante appositi volantinaggi dovranno essere richiesti ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. Sarà in ogni caso cura e responsabilità del professionista:• trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;• precisare per ogni singola richiesta di servizi i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa fattura (creditore che anticipa le spese);• inserire sul Portale delle Vendite Pubbliche, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui e stato aggiudicato il bene. Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese dovute per i servizi richiesti non saranno lavorate dalle società di servizi.

La cancelleria delle esecuzioni immobiliari potrà fornire informazioni anche relative alle generalità del debitore esecutato a chiunque vi abbia interesse.

Le richieste di visita potranno essere effettuate unicamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposita funzione disponibile nella pagina web relativa all'immobile del sito www.pvp.giustizia.it

Per informazioni, assistenza per la compilazione e la presentazione dell'offerta è possibile rivolgersi al professionista delegato presso l'associazione P.V.G.- Professionisti Vendite Giudiziarie – Via Valentini n. 15 – 47922 Rimini - telefono 0541 790626 – mobile 333 4281897 – custodiassociati@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8) 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009