

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**2° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI**  
**ASTA TELEMATICA ASINCRONA**  
**R.G.E. n. 47/2024**

L'Avv. Gianluca Laganella

rende noto

1 - che nella esecuzione immobiliare innanzi al Tribunale di Rimini R.G.E. n. 47/2024, 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. Botteghi Michela, con studio in Rimini (RN), alla Via Alberto Nota n. 22, tel. 0541/791895, cell. 335/8056532, e-mail: [geom.mb@libero.it](mailto:geom.mb@libero.it) - [michela.botteghi@geopec.it](mailto:michela.botteghi@geopec.it), 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 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:

Avv. Gianluca Laganella

Viale della Repubblica n. 100

47923 - Rimini (RN)

Tel. 0541/790913 - 388/8518907

avv.laganella@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 appartamento sito in Rimini (RN), loc. Torre Pedrera monte, Via Apollonia n. 54, composto da appartamento con cantina posto su due piani fuori terra e cantina al piano interrato; corte esterna con marciapiede.

Tutto quanto sopra risulta così identificato al Catasto fabbricati del suddetto Comune:

- foglio 28, mappale 299, categoria A/3, VIA APOLLONIA N. 54, Piano S - T - 1, classe 2, consistenza vani 8, superficie catastale Totale mq. 153, Totale escluse aree scoperte mq. 137, rendita catastale Euro 475,14.

Confini: particella n. 2176, n. 2217, n. 2178, n. 274, n. 2180, n. 485 e Via Apollonia, salvo altri.

La ditta catastale identifica l'attuale proprietà.

**L'Attestato di Prestazione Energetica n. 01616-170261-2020**, rilasciato in data 21/12/2020 e valido fino al 21/12/2030, colloca l'immobile in **classe energetica**

D.

Si segnala che il nominato Esperto Estimatore ha provveduto a porre in essere le variazioni catastali come illustrate in perizia, pertanto ad oggi l'immobile in oggetto risulta così identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune:

- foglio 28, mappale 299, categoria A/3, VIA APOLLONIA N. 54, Piano S1 - T - 1, classe 3, consistenza vani 10,5, superficie catastale Totale mq. 241, Totale escluse aree scoperte mq. 219, rendita catastale Euro 721,23.

Tutto quanto sopra risulta pervenuto a parte eseguita in forza di atto pubblico del 05/05/1980, rep. N. 7874/2957, Notaio Nicoletti Giovanna, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini il 07/05/1980, vol. 3638, art. 3018.

Quanto allo stato di possesso: l'unità risulta nel possesso di parte eseguita senza titolo. Rileva l'Esperto Stimatore che Agenzia delle Entrate in data 19/08/2024 ha comunicato che è presente un contratto di locazione registrato presso l'Ufficio di Rimini in data 23/12/2020 serie 3T n. 9734 stipulato per la durata di anni quattro dal 22/12/2020 al 21/12/2024 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 9/12/1998 n.431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 3.600,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore in n. 12 rate mensili anticipate di € 300,00 ciascuna scadente il giorno 5 di ogni mese. Il canone sarà aggiornato ogni anno in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'istat.

Si precisa che ad oggi è pendente procedura di sfratto per morosità.

**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*

*A seguito di rilievo effettuato dalla sottoscritta Ctu in data 06/08/2024 presso gli immobili oggetto della presente perizia si evidenziano difformità rispetto gli elaborati grafici allegati all'ultimo progetto. Le difformità riscontrate sono:*

- realizzazione di pozzo esterno,
- difformità esterne marciapiede esterno realizzato a una quota più bassa,
- demolizione scala esterna lato sinistro,
- difformità aperture esterne ed interne, sia al piano terra che al piano primo,
- diversa distribuzione interna sia al pianoterra che primo (sottotetto),
- difformità altezza interna al piano primo (sottotetto),
- realizzazione di camere al piano primo (sottotetto), al posto di ripostigli,
- diversa altezza esterna totale del fabbricato, innalzamento del fabbricato.

In data 20/09/2024 è stato chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Rimini se tali opere fossero sanabili e l'eventuale spesa indicativa.

Relativamente alla formazione del pozzo è necessario effettuare una comunicazione della presenza del un pozzo e istanza di autorizzazione ad Arpae.

In data 08/10/2024 a seguito di incontro con l'Ufficio Tecnico del Comune di Rimini è emerso che, l'innalzamento del fabbricato non risulta sanabile tramite pratica edilizia in quanto attualmente presenta una altezza maggiore rispetto allo stato di fatto legittimato (circa 60 cm al colmo e circa 75 e non ha le distanze minime previste da Codice Civile per la sopraelevazione del fabbricato. **Pertanto si dovrà procedere con il ripristino dello stato di fatto dei luoghi come da stato di fatto legittimato (ripostigli) consistente nel ribassamento della copertura con supportato da pratica sismica, per il piano sottotetto (ad uso camere e bagni) ed il ripristino delle difformità al piano terra. Si stimano indicativamente € 245.000,00 per le opere di demolizione e di ripristino dello stato di fatto legittimato.**

Diversamente qualora sia possibile ottenere la dichiarazione di indemolibilità delle opere difformi e non sanabili da parte di un tecnico strutturista, una volta valutata dallo stesso la fattibilità sismica dell'intervento con relativa pratica, si potrà avviare la procedura all'ufficio controlli edilizi con l'applicazione della sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 15 della LR Emilia Romagna n.23/2004. **Sentiti i controlli edilizi in data 29/10/24 si stima indicativamente la sanzione amministrativa, compresa la sanzione per gli altri abusi al piano terra, e compresa l'ordinanza pari a € 270.000,00, oltre a € 2.210,00 per il contributo di costruzione; totale € 272.210,00.**

I costi sono puramente indicativi e potrebbero variare in funzione delle diverse modalità adottate e delle procedure vigenti al momento della regolarizzazione /ripristino. La quantificazione del ripristino nonché della sanzione e la stessa fattibilità dell'applicazione della sanzione amministrativa, della pratica sismica e collaudo dovranno essere approfonditi dall'acquirente e/o dal tecnico di sua fiducia. La verifica è stata effettuata solamente sulla u.i. oggetto della procedura".

Quanto alla conformità catastale si segnala quanto riportato nella sopra citata perizia:

"Conformità catastale: non conforme

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio in data 09/07/2024, si è potuto riscontrare che non è presente la conformità con lo stato dei luoghi. Le difformità riscontrate sono:

- diversa distribuzione interna,
- diverse distribuzione aperture esterne,
- demolizione scala esterna per accedere al piano primo,
- realizzazione scala interna per accedere al piano primo,
- realizzazione pozzo.

Pertanto, la sottoscritta dovrà richiedere al Giudice l'Autorizzazione a procedere con la variazione catastale, ed una volta ottenuta procederà con la redazione delle pratiche, al terreni tipo mappale €

800,00, oltre diritti catastali e variazione al catasto urbano € 600,00, oltre ai diritti catastali".

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:

P.E. Decisione circa domanda di costruzione n. 783 del 27/05/1958, opere di costruzione di fabbricato di un piano con sottotetto a Torre Pedrera.

P.E. Decisione circa domanda di costruzione in variante n. 957 del 18/07/1958, opere di costruzione di vano scantinato.

P.E. Concessione edilizia prog. n. 668/76, prot. n. 2462 del 07/07/1976, negato il rilascio del permesso di costruire.

P.E. Esecuzione delle opere prot. n. 17692, prog. n. 77/92 del 14/07/1992, opere di manutenzione straordinaria per demolizione e ricostruzione di recinzione esterna.

P.E. Concessione edilizia prog. n. 220/93, prot. n. 24173/92 del 31/97/1992, negato il rilascio del permesso di costruzione.

RCOND Concessione edilizia in sanatoria n. 04604 del 04/01/1993, prot. n. 0022273/87, reg. n. 25957 del 30/09/1986, opere di ampliamento, ristrutturazione e modifiche estetiche, sanatoria tombale.

DIA Denuncia di inizio attività n. 428/03 del 01/04/2003, inammissibile per opere di innalzamento della quota al colmo con modifica della sagoma.

DIA Denuncia di inizio attività n. 609/2003, prot. n. 81897 del 06/05/2003, opere di manutenzione straordinaria con demolizione e ricostruzione copertura esistente, modifiche interne ed esterne, demolizione e ricostruzione solaio tra il piano terra e il sottotetto. Di tale pratica non è pervenuta la documentazione strutturale.

DIA Denuncia di inizio attività n. 875/2004, prot. n. 127448 del 14/07/2004, variante alla Dia prot. N. 81897 del 06/05/2003, opere di realizzazione di nuova apertura nella recinzione esterna.

Abitabilità n. 943 del 25/10/1962, riferita al titolo n. 957/1958, abitabilità per n. 5 vani di cui n. 3 stanze e n. 2 accessori.

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

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

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

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

*"Destinazione urbanistica:*

*Nello strumento urbanistico Rue Rimini adottato in forza di delibera C.C. n. 66 del 29/03/2011 e approvazione delibera del C.C. n. 16 del 15/03/2016, ultima Variante al Regolamento Urbanistico ed Edilizio adozione con delibera del C.C. n. 4 del 15/02/2020 e approvazione con delibera del C.C. n. 9 del 25/03/2021. L'immobile è identificato nell'ambito Auc1 - ambiti consolidati costruiti da tessuto di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatori.*

*Norme tecniche ed indici: Rue art. n. 52.*

*Tipi di intervento edilizi ammessi: MO, MS, RRC, RE (hmax preesistente), hmax art. 7 della L.R. 20/2000 preesistente incrementata di 3 mt.*

*Vincoli:*

- *n. 5: zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale, vincolo di Rue,*
- *grado di potenzialità basso,*
- *n. 40: zona di rispetto delle opere di captazione di acque ad uso idropotabile in servizio,*
- *n. 67: Via Apollonia è area di interesse strategico ai fini della protezione civile, vie di fuga.*

*Tipi d'uso ammessi: a1, a2, b1.1, b3.1, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c7, e1, e4."*

Per quanto riguarda gli impianti, allo stato l'edificio manca di tutti gli impianti, come rilevato dall'Esperto Stimatore; quanto allo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile oggetto del presente avviso, si rinvia alla descrizione contenuta nella relazione del nominato Esperto Estimatore.

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

cui alla normativa vigente se in quanto applicabile.

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

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

A tal proposito, come pure risultante dalla lettura dell'elaborato peritale, si precisa che in relazione ai beni in oggetto risultano le seguenti trascrizioni/iscrizioni/formalità/vincoli/limitazioni d'uso non cancellabili con decreto di trasferimento e che resteranno a carico dell'acquirente:

Atto di Costituzione di Diritti Reali a titolo oneroso a favore di \*\*\* contro \*\*\* e \*\*\* del 10/03/2010, numero rep. 4439/2563, Notaio Dott. Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini, trascritto il 23/03/2010 n. 4439/2563 **portante costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo gravante su fascia di terreno larga complessivamente 3,00 mt (ha 00.03.30) facente parte della particella n. 299 a favore dell'u.i. foglio 28, mappale 485 sub 1.**

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, alle condizioni stabilite nel presente avviso con versamento della **CAUZIONE** nella misura non inferiore al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, mediante bonifico sul seguente conto corrente aperto presso la Banca Malatestiana Credito Cooperativo Società Cooperativa e intestato alla presente procedura (Tribunale di Rimini RGE 47/2024), iban

IT90H0709024200090010223567, 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 106.000,00**  
(centoseimilamila/00)

**OFFERTA MINIMA CONSENTITA: Euro 79.500,00**  
(settantanovemilacinquecento/00)

**RILANCIO MINIMO: Euro 2.000,00 (duemila/00)**

Si precisa che:

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

**FISSA**

**per il giorno 07 (sette) ottobre 2025 (duemilaventicinque)**

**alle ore 11:00 e seguenti**

**mediante la piattaforma telematica del Gestore incaricato, l'udienza per la verifica delle offerte d'acquisto presentate a cui seguirà l'eventuale gara tra gli offerenti con la modalità asincrona per la durata di 48 (quarantotto) ore dall'avvio della stessa.**

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa verrà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento

**DETERMINA**

le modalità di vendita come indicato nel presente avviso, nelle seguenti "NORME GENERALI", nonché nelle istruzioni presenti sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), nel rispetto delle istruzioni contenute nella ordinanza succitata.

Rimini, 01/07/2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Gianluca Laganella

**1) OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO**

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

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

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

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate**, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 13,00 del giorno feriale antecedente a quello fissato per l'udienza indicata nell'avviso**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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

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

Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salva l'ipotesi di offerta a mezzo di mandatario munito di procura notarile o per persona da nominare presentata esclusivamente da un avvocato ex art. 579 ultimo comma c.p.c. ovvero in ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

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.