

TRIBUNALE DI RIMINI
Primo avviso di vendita di beni immobili
con modalità telematica asincrona
R.G.E. n.124/2019

alla quale sono riunite la R.G.E. 62/2022 e la R.G.E. 180/2022

La sottoscritta Dott.ssa Elena Pinto Notaio in Riccione (C.F.: PNTLNE77E64F839F – PEC: elena.pinto@postacertificata.notariato.it), con studio a Riccione in Piazza Unità 7, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita in virtù delle ordinanze emesse dal Giudice dell'Esecuzione **in data 24 novembre 2023 e 19 aprile 2024** rende noto che:

- nell'esecuzione immobiliare in corso presso il Tribunale di Rimini, **R.G.E. n. 124/2019 alla quale sono riunite la R.G.E. 62/2022 e la R.G.E. 180/2022** promosse dalla Società "AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA", in persona del legale rappresentante pro - tempore, il Giudice dell'Esecuzione, ha ordinato la vendita dei beni immobili di seguito indicati disponendo che essa sia effettuata con **le modalità telematiche secondo il modello della vendita asincrona** che consente la presentazione delle offerte esclusivamente in via telematica nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161 ter delle Disposizioni attuative del codice di procedura civile e del Regolamento di cui al D.M. n.32 del 26 febbraio 2015 nonché delle istruzioni del Giudice dell'Esecuzione stabilite nell'ordinanza sopra richiamata;
- le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica saranno espletate sotto la cura del **Gestore** della vendita telematica, Società **Edicom Finance S.r.l.**, tramite il suo portale **www.garavirtuale.it**, così come nominato dal Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale;
- il **Referente** della presente vendita telematica è lo scrivente professionista delegato;
- il **Custode** è lo stesso professionista delegato i cui recapiti sono in calce indicati nominata dal GE;
- che la partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale del presente avviso di vendita dell'ordinanza di vendita, dell'elaborato peritale, nonché degli altri atti e documenti della procedura consultabile al sito Internet **www.asteanunci.net**, **www.astegiudiziarie.it** e **www.pvp.giustizia.it**, e presso il professionista delegato;
- che i beni immobili oggetto di vendita sono meglio descritti nell'Elaborato Peritale redatto dall'Ing. Nader Payman agli atti, da intendersi qui interamente trascritto e richiamato;
- che gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con le eventuali quote di proprietà sui beni comuni se e come ad essi spettanti, a titolo di vendita forzata ai sensi degli articoli 2919 seguenti del codice civile chiarendosi in particolare che i sensi dell'articolo 2922 codice civile nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa che essa non può essere impugnata per causa di lesione;
- che quanto dichiarato dal perito nel suo Elaborato Peritale non è oggetto di garanzia contrattuale in particolare in merito alla regolarità urbanistica e catastali, agli oneri di eventuali sanatorie, allo stato di fatto, ai gravami

non cancellabili ed alle spese condominiali;

- che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che gli immobili saranno trasferiti con tutte le accessioni, le pertinenze, le ragioni e le azioni, le servitù attive e passive con le eventuali quote di comproprietà sui beni comuni se e come ed essi spettanti;

- che 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;

- che sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le eventuali spese, anche tecniche, per la regolarizzazione amministrativa - urbanistica e catastale dell'immobile oggetto del presente Avviso;

- che sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione dei gravami e di vincoli pregiudizievoli (es ipoteche e pignoramenti);

- tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti del c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato Notaio Elena Pinto presso il suo Ufficio Secondario sito a Rimini, in Piazza Ferrari 22/A, (telefono 0541.52111 – mail: esecuzioni@studiomenalepinto.it)

- l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di vendita e l'inizio dell'eventuale gara ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c. avranno luogo presso lo studio secondario del professionista delegato ubicato in Rimini, in Piazza Ferrari 22/A o in altro luogo idoneo allo svolgimento della vendita telematica,

il giorno venerdì 12 luglio 2024 alle ore 9,00 e seguenti,
esclusivamente da remoto, **in modalità telematica asincrona con collegamento al portale del Gestore delle vendite telematiche designato, Società "Edicom Finance S.r.l.", che vi provvederà a mezzo del suo portale "www.garavirtuale.it"** sotto il controllo del sottoscritto professionista delegato quale "Referente", il quale dà

pubblico avviso

di vendita dei seguenti beni e diritti immobiliari pignorati:

LOTTO UNO

Piena proprietà di porzioni di fabbricato urbano, ad uso negozi e civile abitazione, sito in Comune di Rimini (RN) al Viale Regina Margherita n. 101/F, edificato su terreno tra coperto e scoperto pertinenziale della superficie catastale di mq.1133 (in mappa al Foglio 111, Particella 1648, Ente Urbano, are 11 ca 33) costituite da:

- negozio al piano terra con area antistante in uso esclusivo e w.c. oltre a locali accessori al piano interrato, comunicanti direttamente dall'interno, a mezzo di scala a chiocciola.

Il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.115, di cui circa mq.51 (negozio e accessori interni al piano terra), circa mq.18 (area in uso esclusivo al piano terra) e circa mq. 46 (locali di deposito al piano

interrato) ed è riferito al Catasto Fabbricati del **Comune Rimini** al **Foglio 111 Particella 1648:**

- **Subalterno 7**, Viale Regina Margherita n. 101, piano T, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 13, consistenza mq.46, superficie catastale totale mq.46, Rendita Catastale Euro 2.893,60.

Confini: subalterni 6, 8 e 38, salvo altri e diversi come in fatto;

- **Subalterno 38**, Viale Regina Margherita n. 101, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.40, superficie catastale totale mq.44, Rendita Catastale Euro 272,69.

Confini: subalterni 37, 39 e 7, salvo altri e diversi come in fatto.

In merito all'uso esclusivo sopra descritto si richiama il principio di diritto pronunciato dalla Corte di Cassazione con sentenza a Sezione Unite n. 28972/2020: "la pattuizione avente ad oggetto la creazione del c.d. - diritto reale uso esclusivo - su porzione condominiale, costituente come tale parte comune dell'edificio, mirando alla creazione di una figura atipica di diritto reale limitato, tale da incidere, privandolo di concreto contenuto, sul nucleo essenziale del diritto dei condomini di uso paritario della cosa comune, sancito dall'art. 1102 c.c., è preclusa dal principio, insito nel sistema codicistico, del numerus clausus dei diritti reali e della tipicità di essi".

La partecipazione all'asta presuppone la rinuncia dell'aggiudicatario a qualsiasi azione verso la procedura in caso di contestazione da parte di terzi circa l'esistenza di tale diritto.

Si segnala che, come indicato nella perizia, risulta servitù di passaggio a favore dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, in particolare "servitù di passaggio per pedoni e mezzi comunque azionati al solo ed unico scopo di accedere per la manutenzione degli allacciamenti della rete fognante, dell'ENEL, SIP, Società GAS e acque solo nel caso di comprovata necessità, a favore dell'intero fabbricato foglio 111, mappale 1648 di cui sono parte gli immobili in oggetto ed a carico del contiguo immobile foglio 111, mappale 172 – 10".

Si richiama l'eventuale applicazione della norma di cui all'art. 63, comma 4, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, secondo la quale "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*". Dalla relazione peritale risultano informazioni sull'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, se eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento.

Conformità urbanistico-edilizia e titoli

In merito alla regolarità urbanistica si richiama quanto esposto dall'esperto Ing. Nader Payman nella perizia depositata agli atti del fascicolo processuale dalla quale risultano, tra l'altro, le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 541/78 rilasciata dal Comune di Rimini in data 30 agosto 1978;

- Autorizzazione di Abitabilità n. 73 rilasciata dal Comune di Rimini in data 04 luglio 1979;

- Concessione Edilizia in Variante n. 893/79 rilasciata dal Comune di Rimini in data 2 novembre 1979;

- Concessione Edilizia n. 962/94 rilasciata dal Comune di Rimini in data

02 febbraio 1995;

- D.I.A. (variante) presentata al Comune di Rimini in data il 29.01.1996 Prot. n. 22088T;

- D.I.A. (variante) presentata al Comune di Rimini in data 24 maggio 1996 Prot. n. 112325E;

- D.I.A. (variante) presentata al Comune di Rimini in data 15 novembre 1996 Prot. n. 236994B;

- D.I.A. (variante) presentata al Comune di Rimini in data 08 giugno 1998 Prot. n. 118577T;

- Concessione edilizia in sanatoria n. 6405 rilasciata dal Comune di Rimini in data 02 maggio 1994.

Come risulta dalla suddetta relazione di stima l'esperto ha riscontrato delle difformità urbanistiche ed edilizie (per la cui descrizione si rimanda alla perizia medesima) ed inoltre:

- ha provveduto a descriverle ed, a parere del CTU, le "suddette difformità risultano sanabili in quanto rientrano nella "Tolleranza Costruttiva" ai sensi dell'Art. 19 bis della L.R. n. 23/2004".

Tutte le eventuali spese anche tecniche per la regolarizzazione amministrativa/urbanistica e catastale sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Le notizie sopra date (ai sensi dell'art.46 del testo unico DPR 6 giugno 2001, n.380 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'art.46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art.40. sesto comma della citata legge 28 febbraio 1985, n.47.

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

In ogni caso, ove possibile e ricorrendone i presupposti, eventuali violazioni urbanistiche potranno essere sanate a cura e spese dell'aggiudicatario anche a norma dell'art. 40, comma 6, della legge 28/2/1985, n. 47, e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001, mediante presentazione di apposita domanda di condono/sanatoria entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento.

La verifica della conformità urbanistica è stata limitata specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione; in particolare si precisa che la verifica riguarda esclusivamente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non comprende le parti comuni dell'intero edificio, le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

APE - Certificazione di Prestazione Energetica: Si segnala che per gli immobili sopra descritti risulta agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica n. 06497-124978-2022 , D.Lgs. n.192 del 19/8/2005 e successive modificazioni ed integrazioni e normativa regionale in materia, rilasciato in data 3 gennaio 2022 che classifica l'immobile staggito in Classe Energetica G.

LOTTO DUE

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano, ad uso negozi, civile a-

bitazione e commerciale, sito in Comune di Rimini (RN) al Viale Siracusa n.53, 55, 57 e 59 edificato su terreno tra coperto e scoperto pertinenziale della superficie catastale di mq. 567 (in mappa al Foglio 100, Particella 1306, Ente Urbano, are 05 ca 67) costituita da un negozio posto al piano terra al civico 59 composto da un vano principale negozio (gelateria), anti bagno e bagno a servizio del pubblico, laboratorio, dispensa, spogliatoio, anti w.c. e w.c. a servizio del personale e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 94.

L'unità immobiliare è riferita al Catasto Fabbricati del **Comune Rimini al Foglio 100 Particella 1306:**

- **Subalterno 1**, Viale Siracusa n.59, piano T, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, consistenza mq.92, superficie catastale totale mq.92, Rendita Catastale Euro 2.100,12.

Confini: subalterni 13, 14 e 17, salvo altri e diversi come in fatto;

Si richiama l'eventuale applicazione della norma di cui all'art. 63, comma 4, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, secondo la quale "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*". Dalla relazione peritale risultano informazioni sull'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, se eventuali spese condominiali non pagare negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento.

Conformità urbanistico edilizia e titoli

In merito alla regolarità urbanistica si richiama quanto esposto dall'esperto Ing. Nader Payman nella perizia depositata agli atti nel fascicolo processuale dalla quale risultano, tra l'altro, le seguenti pratiche:

- Licenza Edilizia n. 458/70 rilasciata dal Comune di Rimini in data 08 luglio 1970;
- Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità n. 753 rilasciata dal Comune di Rimini in data 24 novembre 1971;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1933 rilasciata dal Comune di Rimini in data 09 agosto 2012;
- D.I.A.n. 519/04 presentata al Comune di Rimini in data 23 aprile 2004 ;
- D.I.A. n.393/09 presentata al Comune di Rimini in data 19 febbraio 2009 al Prot. n. 29483;
- D.I.A. in sanatoria n.747/12 presentata al Comune di Rimini in data 31 maggio 2012 al Prot. n. 7719;
- Certificazione della conformità urbanistica ed edilizia rilasciata dal Comune di Rimini in data 04 settembre 2012 Prot. n. 129431;
- C.I.L. n. 17/13 presentata al Comune di Rimini in data 09 gennaio 2013 al Prot. n. 4379;
- C.I.L. in Sanatoria n.163/13 presentata al Comune di Rimini in data 19 febbraio 2013 al Prot. n. 32155.

Come risulta dalla suddetta relazione di stima l'esperto non ha riscontrato nessuna difformità urbanistica ed edilizia.

Le notizie sopra date (ai sensi dell'art.46 del testo unico DPR 6 giugno 2001, n.380 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 determina-

re 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'art.46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art.40. sesto comma della citata legge 28 febbraio 1985, n.47.

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

La verifica della conformità urbanistica è stata limitata specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione; in particolare si precisa che la verifica riguarda esclusivamente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non comprende le parti comuni dell'intero edificio, le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI

Stato di Possesso: I beni immobili risultano attualmente nel possesso del custode giudiziario e verranno quindi consegnati dopo l'emissione del decreto di trasferimento. Si precisa che al momento della consegna il custode indicherà se vi siano beni mobili da smaltire; in tal caso, tale onere, rimarrà a cure e spese dell'aggiudicatario.

Impianti presenti nell'immobile: per quanto riguarda gli impianti e lo stato di manutenzione e di conservazione degli immobili oggetto del presente avviso si rinvia espressamente alla descrizione contenuta nella citata relazione del Perito Stimatore ed ai documenti ad essa allegati.

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

Gravami

Con il decreto di trasferimento, il Giudice Civile ordinerà la cancellazione dell'iscrizioni, delle trascrizioni, dei pignoramenti, dei sequestri conservativi, e più in generale di ogni vincolo pregiudizievole ad eccezione dei "gravami non cancellabili". Le somme necessarie per la cancellazione dei vincoli e degli oneri giuridici (ipoteche, pignoramenti, ecc...) gravanti sugli immobili oggetto della procedura, sono a totale carico dell'aggiudicatario, si aggiungono al prezzo di aggiudicazione dell'immobile devono essere versare, al più tardi contestualmente al saldo del prezzo. A tal fine l'aggiudicatario deve versare, al più tardi contestualmente al saldo del prezzo, con assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto Bancario Italiano o mediante assegno emesso da Poste Italiane s.p.a. intestati al Professionista delegato con l'indicazione della procedura del lotto il 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese per il trasferimento. E' fatto salvo il diritto al conguaglio ed al conteggio finale. Si rammenta che in forza ed in pendenza della delega ricevuta, solamente il Professionista delegato è legittimata a rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti la copia autentica e quella esecutiva del decreto di trasferimento è necessaria per gli adempimenti successivi .

Altre informazioni Sono a carico dell'aggiudicatario anche gli oneri fiscali di trasferimento e i compensi professionali dovuti per legge al professionista delegato liquidati dal G.E..

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.

Per quanto sopra ed in virtù della delega conferita il sottoscritto professionista delegato

FISSA

per il giorno venerdì **12 luglio 2024 alle ore 9:00 e seguenti** presso il proprio ufficio secondario ubicato a Rimini in Piazza Ferrari 22/A, o in altro luogo idoneo allo svolgimento della vendita telematica, **l'esperimento di vendita, con l'esame delle offerte telematiche, ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., mediante la piattaforma telematica del Gestore incaricato, a cui seguirà l'eventuale gara tra gli offerenti, con modalità asincrona, per la durata di 48 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.

AVVISA

- che il **prezzo base** della vendita senza incanto è fissato come di seguito indicato:

LOTTO UNO

- che il **prezzo base** della vendita senza incanto è fissato in **Euro 205.000,00 (duecentocinquemila virgola zero zero)**;

- che nei casi di gara **le offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero)**;

- che è consentita la presentazione di offerte per un importo inferiore fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra indicato e, quindi, con offerta minima non inferiore ad **Euro 153.750,00 (centocinquantatremilasettecentocinquanta virgola zero zero)**;

LOTTO DUE

- che il **prezzo base** della vendita senza incanto è fissato in **Euro 230.000,00 (duecentotrentamila virgola zero zero)**;

- che nei casi di gara **le offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero)**;

- che è consentita la presentazione di offerte per un importo inferiore fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra indicato e, quindi, con offerta minima non inferiore ad **Euro 172.500,00 (centosettantaduemilacinquecento virgola zero zero)**;

INVITA

i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel presente avviso di vendita, a versare la **CAUZIONE** nella misura non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da effettuare sul seguente conto corrente acceso presso la **Banca Popolare Valconca** – Filiale di Rimini Centro, intestato alla **procedura esecutiva RGE 124/2019 - Tribunale di Rimini, con coordinate:**

- IBAN IT44 A057 9224 201C C097 0009 944 indicando nella causale “Cauzione RGE 124/2019 Lotto 1) – Tribunale di Rimini“ (con l’eventuale indicazione del nickname);

- IBAN IT29 B057 9224 201C C097 0009 945 indicando nella causale “Cauzione RGE 124/2019 Lotto 2) – Tribunale di Rimini“ (con l’eventuale indicazione del nickname).

Il bonifico della cauzione dovrà risultare accreditato e visibile sul conto corrente bancario sopra indicato entro il giorno precedente a quello fissato per l’apertura delle buste, pena l’inammissibilità dell’offerta, e pertanto si consiglia di effettuare tutte le operazioni con congruo anticipo, tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l’effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

DETERMINA

nel rispetto delle istruzioni contenute nella ordinanza succitata, nonché delle modifiche legislative sopravvenute e delle eventuali istruzioni del Giudice delle Esecuzioni, così come indicato nelle istruzioni presenti sui siti www.asteannunci.net, www.astegiudiziarie.it e www.pvp.giustizia.it, le seguenti

CONDIZIONI E MODALITA’ della VENDITA:

1) OFFERTE TELEMATICHE

Tutti, tranne il debitore e gli altri soggetti esclusi per legge, possono presentare offerte di acquisto, esclusivamente in via telematica.

L’offerta deve essere fatta personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile speciale o generale.

Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare.

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 in ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti, o nel caso di offerta per persona da nominare presentata esclusivamente da avvocato ex artt. 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 pervenuta in ordine di tempo.

L’offerta di acquisto dovrà pervenire entro le ore 13:00 del giorno non festivo precedente a quello fissato per l’asta, e non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base di vendita fissato nell’avviso, pena inefficacia della stessa.

L’offerta non è efficace se l’offerente non presta cauzione con le modalità di seguito stabilite.

Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e attraverso il sito del Gestore della Vendita Telematica www.garavirtuale.it.

Generata l'offerta, a pena di inammissibilità, essa dovrà essere sottoscritta digitalmente 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 casella di posta elettronica certificata**, ai sensi dell'art.12, co.5, D.M.n.32/2015, all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta 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, rilasciata da un gestore di PEC iscritto in apposito registro ministeriale; in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio recante l'offerta (o in un suo allegato) di aver rilasciato all'utente le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta. Si precisa che quest'ultima 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'offerta telematica è irrevocabile e dovrà contenere, tutti i dati richiesti dall'art 12, co.1 e 2, D.M. 32/2015 ed in particolare si ricorda che, oltre a quelli forniti in automatico dal Gestore, dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale 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, che coincide con il professionista delegato;
- 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 (nel caso in cui nell'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione e 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 alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.

Qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato Italiano e non gli ri-

sulti attribuito il codice fiscale, dovrà 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. 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. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale (e/o partita IVA ove necessario) italiano da comunicare al delegato unitamente alla prova dell'avvenuto pagamento del saldo prezzo.

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

All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento della **cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto** (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stato effettuato l'addebito dell'importo versato.

Si ricorda che il versamento della cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma versata risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente rispetto a quello fissato per l'esame delle offerte.

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.

In caso di aggiudicazione la cauzione versata verrà imputata in acconto sul prezzo. Ai partecipanti non aggiudicatari la cauzione verrà restituita mediante bonifico al netto di eventuali oneri bancari.

b) copia di un **valido documento d'identità e del codice fiscale** dell'offerente o degli offerenti.

Se il soggetto offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione del coniuge non offerente che acconsente all'esclusione dell'acquisto del bene alla comunione legale ex art. 179 lettera f del codice civile.

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, nonché copia del documento di identità e del codice fiscale 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.

Se l'offerente partecipa per conto di una Società o un Ente, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale aggiornata del registro delle Imprese), nonché copia o estratto autentico della delibera assembleare o consiliare

necessaria per legge o statuto ed eventuali altri titoli autorizzativi (procura, delibera..).

Se l'offerta telematica è formulata da più persone, deve essere allegata copia, anche per immagine, della procura - per atto pubblico o scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che effettua l'offerta, copia dei loro documenti d'identità e dei rispettivi codici fiscali. In caso di dichiarazione di offerta presentata da più soggetti, dovranno essere indicate le eventuali diverse quote ed i diritti di intestazione del bene.

Se l'offerta è presentata da un avvocato ai sensi dell'art. 571 c.p.c. copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità e codice fiscale di entrambi.

Se l'offerta è presentata da avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., dovrà allegare copia del tesserino di appartenenza all'ordine degli avvocati in corso di validità. 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 dall'aggiudicazione).

Si precisa infatti che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica deve essere presentata 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., come sopra indicato.

c) ricevuta di avvenuto 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. La ricevuta di avvenuto pagamento generata dal Portale all'interno dell'area pubblica "Pagamenti PagoPa" andrà allegata alla PEC con cui viene inviata l'offerta generata tramite il modulo web ministeriale.

Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

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 dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta telematica dovrà, quindi, essere conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 agli artt.12 e segg., come sopra indicato e come nello specifico si riporta in nota, e dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia - sezione "FAQ manuale utente". I creditori potranno proporre istanze di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Al fine di **garantirne la segretezza**, l'offerta telematica redatta sulla piattaforma tecnologica accessibile dal Portale ed inviata all'indirizzo *offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it*, è cifrata mediante un software realizzato dal

Ministero che non permette di conoscerne il contenuto sino ad un momento che di poco precede la celebrazione dell'esperimento di vendita.

L'offerta di acquisto non è efficace e quindi non verrà ammessa:

-se perviene oltre il termine sopra stabilito;

-se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta;

-se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

-se il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura nei termini previsti;

-se non è conforme a quanto stabilito dalla legge e dal presente avviso di vendita.

2) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA.

L'inizio delle operazioni di vendita con l'esame delle offerte e le deliberazioni ai sensi dell'art. 572 c.p.c. e seguenti avrà luogo alla data e nell'orario sopra indicato nello studio del sottoscritto professionista delegato ovvero presso altro luogo comunque idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche il Giudice e il Cancelliere.

Per espressa disposizione della delega conferita dal G.E. nella presente procedura, il professionista delegato referente della procedura può autorizzare a prendere parte con modalità telematiche alle operazioni di vendita, esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti.

Gli offerenti (e gli altri soggetti autorizzati ad assistere) parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo all'aula virtuale con le credenziali personali ed in base alle istruzioni loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati per l'inizio delle operazioni di apertura delle buste o della vendita non può costituire causa di invalidità delle operazioni di vendita e motivo di doglianza da parte di alcuno.

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

Si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte provvederà alle relative deliberazioni a norma dell'art. 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli art. 573 e 574 c.p.c., dando inizio alle operazioni di vendita e pertanto:

a) in caso di unica offerta:

-se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

-se l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, in misura non superiore di un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che il professionista delegato ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ovvero siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

b) in caso di pluralità di offerte:

si inviterà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato a colui che per primo avrà depositato l'offerta di acquisto.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se ritualmente presentata.

La gara sull'offerta più alta verrà avviata dal delegato immediatamente dopo la conclusione delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e avrà durata di **48 ore** a partire dal suo inizio.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli **ultimi 10 minuti della gara**, la stessa sarà 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.

3) AGGIUDICAZIONE e SALDO DEL PREZZO

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 degli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara verrà effettuata da parte del sottoscritto Professionista Delegato entro il giorno successivo al termine della gara; ove detto termine sia cadente di sabato o festivi la deliberazione verrà effettuata il primo giorno non festivo successivo alla conclusione della gara, redigendo verbale di aggiudicazione telematico delle relative operazioni che invierà, con le modalità indicate nell'ordinanza di delega, per via telematica alla Cancelleria.

Il bene verrà quindi definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà

effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

La piattaforma del Gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per partecipare alla gara.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26 febbraio 2015.

Nell'ipotesi in cui un avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita l'identità della persona fisica o giuridica per la quale ha presentato l'offerta, esibendo e depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data anteriore alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome dell'avvocato.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni. In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Dopo l'aggiudicazione il sottoscritto professionista delegato inviterà, nell'udienza di vendita o in seguito mediante comunicazione all'indirizzo di posta elettronica certificata, l'Istituto di credito fondiario a fargli pervenire, entro e non oltre 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma e le modalità di versamento.

Si precisa che 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 provvede altresì:

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

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

L'aggiudicatario dovrà:

a) dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Rimini ai sensi dell'art. 582 c.p.c.;

b) versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, **entro un termine massimo e perentorio di 120 (centoventi) giorni decorrente dalla data di aggiudicazione** mediante assegno circolare non trasferibile emesso da una Banca italiana o da Poste Italiane Spa, intestato al professionista delegato con indicazione del numero RGE della procedura e del lotto, da consegnare presso lo studio del medesimo nei giorni ed orari di ufficio o mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura all'IBAN sopra indicato sempre con indicazione nella causale dell'RGE e del lotto.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo del prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 terzo comma c.p.c.; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile di mutuo.

Qualora il procedimento esecutivo si basi su credito fondiario, a norma dell'art. 41, comma cinque, D.lgs. n.385 del 1^a settembre 1993, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché nel medesimo termine stabilito per il saldo del prezzo di vendita, 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 che ne abbia fatto richiesta nei termini stabiliti dalla delega, la parte del prezzo corrispondente al credito precisato dallo stesso. La parte di prezzo eventualmente residua, dovrà essere versata con le modalità e nel termine sopra stabiliti per il versamento del prezzo.

Si segnala che il termine di 120 giorni è perentorio (Cass. – Sezioni Unite n.262/2010) **e non è soggetto a sospensione feriale** poiché 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 aggiudicatari a seconda dei periodi dell'anno in cui si svolge l'esperimento di vendita.

Il mancato versamento del saldo prezzo nel predetto termine, comporta la decadenza dell'aggiudicatario a norma dell'art. 587 c.p.c. e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa.

c) versare entro il medesimo termine di 120 giorni dall'aggiudicazione e con le stesse modalità suindicate, una somma a titolo di **fondo spese di trasferimento** (imposte/tasse ipocatastali, di registro e/o IVA a seconda del regime fiscale applicabile alla compravendita, oltre a registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione delle formalità pregiudizievoli, compenso del Delegato a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 20% del prezzo di aggiudicazione o in ragione del minore o maggiore importo che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario sulla base delle imposte effettivamente da versare e delle spese inerenti agli adempimenti da compiere.

Si precisa che detta somma è da aggiungere al prezzo di aggiudicazione e non ne costituisce parte.

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e rendere le relative dichiarazioni producendo la necessaria documentazione, entro il termine fissato per il versamento del prezzo.

4) DECRETO DI TRASFERIMENTO

Avvenuto il versamento del saldo del prezzo e delle spese, il professionista delegato predisporrà la bozza del decreto di trasferimento di cui all'art. 586 c.p.c. e trasmette al G.E. il fascicolo, allegando alla bozza del decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (agevo-

lazioni fiscali, ecc.).

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 rilevanti ai fini fiscali soggettive del soggetto esecutato e dell'aggiudicatario.

Gli importi occorrenti (oneri fiscali borsuali e compensi) sono a carico dell'aggiudicatario.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, resta onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

5) 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 all'iscrizione dell'ipoteca e con l'impegno della procedura a cancellare i gravami con le modalità sotto descritte.

Si segnala altresì che in presenza di formalità pregiudizievoli non cancellabili con il decreto di trasferimento potrebbe non essere concesso il finanziamento per cui si invitano i potenziali interessati ad assumere preventivamente le informazioni necessarie alla concessione.

6) 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 cancellabile, con l'eccezione dei "gravami non cancellabili" indicati nella perizia o 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) richiesti per effettuare tali cancellazioni sono a totale carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versati al più tardi contestualmente al saldo del prezzo con il fondo spese di trasferimento.

7) PUBBLICITA' IN FUNZIONE DELLA VENDITA

La pubblicità in funzione della vendita sarà effettuata, a norma dell'art. 490 c.p.c., dal sottoscritto Professionista Delegato con le seguenti modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di delega:

a) pubblicazione del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di delega almeno 60 (sessanta) giorni prima del termine per la presentazione delle

- offerte sul “Portale delle Vendite Pubbliche” del Ministero della Giustizia;
- b) pubblicazione del presente avviso di vendita e dell’ordinanza di delega, unitamente alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito internet www.asteannunci.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- c) pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Astegiudiziarie Inlinea Spa sui siti internet “www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it” almeno 45 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 indicazioni dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- d) pubblicità commerciale mediante appositi volantini a discrezione del professionista delegato.

8) ALTRE INFORMAZIONI, VISITE E ASSISTENZA

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell’ordinanza di vendita, della relazione di stima dell’esperto estimatore, nonché degli altri atti e documenti della procedura esecutiva consultabili sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul portale del Ministero della Giustizia in un’area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” accedendo al sito www.pvp.giustizia.it, nonché presso il sottoscritto Professionista Delegato e l’accettazione incondizionata di quanto previsto nel presente avviso.

Maggiori informazioni e chiarimenti relativi all’immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento, potranno essere forniti gratuitamente dal sottoscritto Professionista Delegato, nominato Custode Giudiziario dei beni immobili oggetto di vendita, previo appuntamento presso lo studio del Notaio Pinto Elena, ufficio secondario, sito a Rimini (RN) Piazza Ferrari 22/A (telefono 0541.52111 – mail: esecuzioni@studiomenalepinto.it), nei giorni ed orari d’ufficio.

Inoltre, per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza del Giudice dell’esecuzione, perizia, planimetria, rilievi fotografici – che dovranno essere consultati dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente dagli stessi conosciuti.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia a quanto previsto nel D.M. 32/2015.

La Cancelleria delle esecuzioni immobiliari potrà fornire, a chi ne abbia interesse, informazioni anche relative alle generalità del debitore esecutato.

Le richieste di visita dell’immobile possono essere formulate unicamente tramite l’apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia all’indirizzo www.pvp.giustizia.it, come meglio spiegato nella sezione “FAQ”.

Si precisa che non sono ammesse richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

L'utente che vuole partecipare potrà ricevere assistenza per la presentazione dell'offerta telematica inviando una e-mail al Gestore della vendita oppure contattando il relativo call center.²

Rimini li 26 aprile 2024

Il Professionista Delegato
NOTAIO PINTO ELENA