

**TRIBUNALE DI RIMINI**

**Terzo Avviso di Vendita senza incanto**  
**con modalità telematica sincrona mista**

**nel procedimento divisionale RG n 3065/2021**

Il sottoscritto Notaio Luigi Ortolani, delegato ai sensi degli artt. 785, 786 e 788 c.p.c. al compimento delle operazioni divisionali giusta ordinanza del G.I del Tribunale di Rimini del 27 settembre 2024, cui ha fatto seguito provvedimento del 24 aprile 2025 del medesimo Giudice,

rende noto

- che nel procedimento divisionale di cui in epigrafe, il Giudice Istruttore ha ordinato la vendita dei sottodescritti beni immobili, disponendo che essa sia effettuata con la modalità della ***vendita telematica sincrona mista*** sotto la cura del Gestore della Vendita Telematica “Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.”

che vi provvederà a mezzo del suo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), e sotto il controllo del sottoscritto Professionista Delegato quale “Referente”;

- che, conseguentemente, gli interessati all’acquisto potranno, **a loro scelta**, presentare offerte e cauzione su **supporto cartaceo (offerta tradizionale)** oppure su supporto **telematico (offerta telematica)**;

dà, pertanto,

**PUBBLICO AVVISO DI VENDITA**

**dei seguenti beni immobili:**

**LOTTO UNICO**

**a) Piena proprietà** di un fabbricato urbano costituito da due unità abitative, al piano terra e al piano primo, oltre ad un’autorimessa al piano terra, sito in

Comune di **Rimini (RN)**, **Via Valverde n. 9**, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **140 (centoquaranta)** coi mappali:

**27 (ventisette) sub. 4 (quattro)** ZC 3, **Cat. A3**, classe 4, vani 7,5, superficie catastale totale mq. 147 totale escluse aree scoperte mq. 147, RC Euro 476,43;

**27 (ventisette) sub. 5 (cinque)** ZC 3, **Cat. A3**, classe 4, vani 5, superficie catastale totale mq. 106, totale escluse aree scoperte mq. 106, RC Euro 317,62;

**27 (ventisette) sub. 3 (tre)** ZC 3. **Cat. C6**, classe 2, mq. 42 superficie catastale totale mq. 42 RC Euro 197,39;

**27 (ventisette) sub. 1 (uno)** bene comune non censibile, corte in comune ai subb. 3-4-5;

**27 (ventisette) sub. 2 (due)** bene comune non censibile, ingresso comune ai subb. 4-5.

L'area coperta e scoperta pertinenziale ad uso corte è distinta al Catasto Terreni del Comune di Rimini foglio 140 (centoquaranta) col mappale 27 (ventisette) ente urbano di catastali mq. 1222.

b) piena proprietà di **terreno agricolo** adiacente l'immobile di cui al precedente punto a), distinto al Catasto Terreni del Comune di Rimini al foglio **140 (centoquaranta) col mappale 121** (centoventuno), classe 4, di catastali mq. 6105, RC Euro 31,53 RA Euro 37,84.

Confini: Via Valverde, mappale 26, mappale 419, mappale 418, salvo altri.

Il tutto come pervenuto ai condividenti per successioni legittime trascritte a Rimini rispettivamente il 25 settembre 1995 all'art. 5426 e il 10 luglio 2018 all'art. 5772.

Si segnala l'assenza di continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. per omessa trascrizione dell'accettazione tacita o espressa delle eredità, precisandosi che i condividenti hanno dichiarato di essere disponibili ad eseguire tali adempimenti successivamente all'aggiudicazione del bene e antecedentemente al decreto di trasferimento, in ottemperanza a quanto disposto nella citata ordinanza del G.I. del 24 aprile 2025.

Costituisce, comunque, onere degli eventuali interessati all'acquisto verificare anche con l'ausilio di professionisti di fiducia gli effetti derivanti dallo stato di assenza della continuità delle trascrizioni e ciò anche ai fini dell'ottenimento di un eventuale finanziamento bancario per l'acquisto dell'immobile in vendita qualora tale adempimento non venga effettuato.

Dall'Elaborato Peritale e relative integrazioni, depositati agli atti, redatti dal Geom. Marco Franchini e dal Geom. Stefano Leurini e ai quali si fa espresso rinvio per una più analitica descrizione dell'immobile, risulta:

**Quanto alla regolarità urbanistica:**

- che il fabbricato oggetto di vendita è stato costruito in epoca anteriore al 1<sup>a</sup> settembre 1967;
- che gli immobili risultano essere privi di licenze o di concessioni rilasciate in sanatoria;
- che con riferimento all'appartamento di cui al sub. 4, la destinazione abitativa in base alla documentazione esaminata dal CTU è incerta.

L'immobile verrà pertanto aggiudicato nell'attuale stato di fatto, rimanendo a carico dell'aggiudicatario ogni e qualsiasi onere e spesa per il ripristino della regolarità urbanistica dell'immobile medesimo e per l'ottenimento dell'abitabilità.

In ogni caso, eventuali violazioni urbanistiche potranno essere sanate, ricorrendone i presupposti di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario a norma dell'art. 40 comma 6 della legge 28.2.1985 n. 47 e dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, mediante presentazione di apposita domanda di condono/sanatoria entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento.

**Quanto alla conformità catastale:**

gli Elaborati Peritali agli atti, non hanno accertato la corrispondenza dello stato di fatto alle planimetrie catastali depositate.

In ogni caso, tutti gli oneri e le spese, di qualsiasi natura, necessari per la eventuale regolarizzazione catastale, amministrativa, igienico-amministrativa, urbanistica, dell'immobile saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

**Quanto agli impianti presenti negli immobili:**

Per quanto riguarda gli impianti e lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto del presente avviso si precisa che la documentazione relativa alla loro conformità non è stata reperita e che pertanto gli stessi 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.

**Quanto alla situazione di possesso:**

l'immobile è nella disponibilità dei comproprietari, fatta eccezione per una porzione del medesimo (intero primo piano), la quale risulta occupata da terzi senza titolo.

E' onere degli interessati all'acquisto assumere presso i condividenti informazioni in merito alle modalità e tempi di liberazione.

**Condizioni di vendita.**

Gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza indicata negli elaborati peritali di cui sopra, che devono intendersi qui per intero richiamata e trascritta, nello stato di manutenzione e conservazione ivi descritto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e si troveranno al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

Non risulta acquisito agli atti del fascicolo processuale l'Attestato di Certificazione Energetica (A.P.E.) di cui al D.Lgs. 19.8.2005 n. 192 e sue modifiche ed integrazioni.

La vendita giudiziaria non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le formalità pregiudizievoli cancellabili gravanti gli immobili, delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, saranno cancellate dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali di trasferimento, i compensi professionali dovuti per legge al professionista delegato liquidati dal G.I., oltre accessori di legge.

\*\*\*

Si precisa che tutte le attività divisionali che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Riccione, Viale Ceccarini n. 171 (Tel. 0541.606303) o altro locale nella sua disponibilità, **compresi gli esperimenti di vendita.**

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

FISSA

per il **giorno 4 marzo 2026 ore 10:00** e seguenti, nello studio del professionista delegato **Notaio Luigi Ortolani in Viale Ceccarini n. 171, Riccione (RN)**, l'esperimento di vendita, con le modalità della vendita senza incanto a norma dell'art. 572 c.p.c., per l'esame delle offerte di acquisto degli immobili e per l'eventuale gara sulle medesime se presentate in misura superiore ad una

#### DETERMINA

il prezzo base della vendita senza incanto:

- per il **Lotto Unico in Euro 189.000** (centoottantanovemila) - offerta minima **Euro 141.750** (centoottantanovemila) - [pari al 75% del prezzo base] - precisando che nel caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 6.000** (seimila).

#### AVVISA

che l'esame delle offerte e lo svolgimento della vendita avranno luogo presso lo studio del Delegato **Notaio Luigi Ortolani sito in Riccione, Viale Ceccarini n. 171 (Tel. 0541.606303)**.

#### DETERMINA

le seguenti

### CONDIZIONI DI VENDITA

#### OFFERTE

Tutti, tranne il debitore e i soggetti per legge non ammessi alla vendita, possono presentare offerte di acquisto in via analogica (offerta cartacea) oppure in via telematica (offerta telematica).

Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile speciale o generale che dovrà essere allegata all'offerta.

Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare.

#### OFFERTE ANALOGICHE (CARTACEE)

L'offerente che sceglie di presentare un'offerta cartacea:



- entro le ore 13,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, dovrà depositare, **presso lo Studio del Notaio Luigi Ortolani in Riccione, Viale Ceccarini n. 171,**

l'offerta in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente (professionista delegato o suo incaricato ad hoc), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice Istruttore, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte nonché la data e l'ora di presentazione dell'offerta.

All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:

a) dichiarazione di offerta irrevocabile d'acquisto in regola con il bollo che dovrà riportare:

le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale, della professione e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto. In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotta la documentazione (certificato o visura camerale, verbale di assemblea ecc. ecc.) dalla quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente. In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare, copia del documento di identità e del codice fiscale del minore e copia del documento di identità del soggetto autorizzato a sottoscrivere l'offerta; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno all'offerta deve essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

La dichiarazione di offerta suddetta, alla quale andranno allegati l'eventuale procura, la copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, dovrà inoltre contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del lotto, l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla sua valutazione.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; l'offerta, inoltre, dovrà contenere la eventuale richiesta di intestazione dell'immobile in quote non paritarie e/o in diritti diversi;

b) assegno circolare non trasferibile emesso da banca italiana o Poste Italiane Spa intestato al professionista delegato con indicazione del numero RG (“**RG n. 3065/2021 NOTAIO LUIGI ORTOLANI**”), di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione;

c) qualora l'avviso di vendita abbia ad oggetto beni simili per tipologia e destinazione d'uso suddivisi in più lotti (esempio più garages) è consentita la presentazione di offerte plurime - alternative, cioè riferite a più lotti, con la precisazione che l'offerta è finalizzata all'acquisto di uno solo dei lotti indicati in alternativa. In tale caso l'aggiudicazione di uno dei lotti esclude la possibilità di acquisto degli altri. Qualora i lotti abbiano prezzi differenti, la cauzione dovrà essere prestata tenuto conto del prezzo base più elevato. Nel caso in cui un lotto abbia ricevuto una sola offerta alternativa tale lotto verrà aggiudicato all'unico offerente il quale non potrà concorrere per gli altri lotti. Coloro i quali non risultino aggiudicatari a seguito di gara su un lotto potranno partecipare alla gara sugli altri lotti per i quali hanno presentato offerta.

#### **OFFERTE TELEMATICHE**

L'offerente che sceglie di presentare un'offerta telematica:

- entro le ore 13,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, dovrà depositare all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it***

l'offerta telematica redatta e generata esclusivamente mediante l'utilizzo del modulo web reperibile all'interno del Portale Ministeriale **<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>** e sul sito **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)** (sul quale l'offerente dovrà obbligatoriamente registrarsi) rispettando i requisiti di identificazione iscrizione ed offerta ivi indicati, e in conformità a quanto stabilito dal Decreto Ministeriale 26.2.2015 n. 32 art. 12 e sgg. (il “Manuale Utente” è pubblicato sul Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia – sezione “FAQ - manuale utente”);

- generata l'offerta, essa, a pena di inammissibilità, dovrà essere firmata 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 di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015, all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it***;



in alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica per la vendita telematica* (Casella di Posta Elettronica identificativa PEC – ID) 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 cui è stato concesso l'utilizzo della PEC-ID le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta;

- qualora l'offerta sia presentata congiuntamente da più persone (che intendano conseguire l'aggiudicazione del bene per quote indivise ovvero con intestazione separata di plurimi diritti; ad esempio: acquisto per la nuda proprietà in capo ad un soggetto e per l'usufrutto in capo ad un altro) essa deve essere corredata da procura speciale per atto pubblico o scrittura privata con autentica notarile delle sottoscrizioni (allegata anche in copia per immagine) rilasciata in favore del co-offerente titolare della PEC-ID o che ha sottoscritto digitalmente l'offerta qualora questa venga trasmessa a mezzo PEC;

- 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'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, che verrà eventualmente imputata in acconto prezzo, mediante bonifico bancario da effettuare sul conto corrente aperto presso "Banca Malatestiana Credito Cooperativo – Soc. Coop." intestato alla procedura:

**RG 3065/2021 Ricavato - Tribunale di Rimini**, con coordinate IBAN:

IT90 T070 9024 2000 1201 0225 240

indicando nella causale "RG n. 3065/2021 Notaio Luigi Ortolani - cauzione vendita"; detta cauzione dovrà risultare accreditata sul conto corrente indicato, entro le ore 13 del giorno non festivo o non pre-festivo precedente la vendita, a pena di inammissibilità dell'offerta (si consiglia di effettuare il bonifico alcuni giorni prima della scadenza, tenendo conto dei tempi occorrenti per l'effettivo accredito);

- l'offerente dovrà provvedere al pagamento del bollo (€ 16,00) con modalità telematica.

L'offerta telematica è irrevocabile e deve contenere quanto richiesto dall'art. 12 del d.m. n. 32/2015, e segnatamente:

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione della partita iva e del codice fiscale);
- 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) il nominativo del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto
- i) il termine per il pagamento del residuo prezzo e degli oneri tributari quantificati dal professionista delegato che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- j) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
- k) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario nonché il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 co. 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta o per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal d.m. n. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta telematica debbono essere allegati:

- la copia di un valido documento di identità e la copia del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti;

- la documentazione attestante il versamento (contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario della **cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto** da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stato effettuato l'addebito dell'importo versato;
  - 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 del soggetto che sottoscrive l'offerta laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
  - copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, e dell'eventuale dichiarazione di esclusione dalla comunione legale ex art. 179 c.c., sottoscritta dal coniuge dell'offerente;
  - in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare, copia del documento di identità e del codice fiscale del minore e copia del documento di identità del soggetto autorizzato a sottoscrivere l'offerta;
  - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno all'offerta deve essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - in caso di offerta presentata per conto e nome di persone giuridiche o enti (società, associazioni, ecc...) dovrà essere allegata la documentazione comprovante i poteri di colui che sottoscrive l'offerta e che interverrà all'asta (certificato o visura camerale aggiornati a non oltre trenta giorni, eventuale estratto autentico del verbale di CdA o di assemblea);
  - attestazione del pagamento del bollo da effettuare sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" a mezzo di carta di credito o di bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)
- 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;

Si fa presente che al fine di garantirne la segretezza, l'offerta proposta in forma telematica, redatta sulla piattaforma tecnologica accessibile dal Portale ed inviata all'indirizzo *offertapvp.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.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.

Pertanto il professionista delegato, referente della procedura, nel giorno, nell'ora e nel luogo indicati nell'avviso di vendita, procederà all'apertura delle buste e all'esame delle offerte, telematiche e cartacee, alla presenza degli offerenti on line attraverso la connessione al Portale del Gestore della vendita (invitati a connettersi in tempo utile mediante messaggio all'indirizzo Pec indicato nell'offerta), e degli offerenti analogici presenti fisicamente e personalmente o per Delega.

#### **L'offerta non è efficace se:**

##### **a) il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo base fissato nell'avviso di vendita;**

b) presentata oltre il termine stabilito;

c) l'offerente non presta cauzione nella misura non inferiore al 10% del prezzo da lui proposto mediante assegno circolare non trasferibile emesso da banca italiana o Poste Italiane Spa intestato al professionista delegato da inserire nella stessa busta chiusa (offerta analogica) o mediante bonifico bancario (offerta telematica).

L'offerta è irrevocabile, salvo che:

- 1) venga disposta la vendita con incanto;
- 2) il professionista delegato disponga la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;
- 3) siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Qualora sia stata presentata **un'unica offerta** telematica o analogica pari o superiore al prezzo base dell'immobile fissato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta e sarà dichiarato aggiudicatario l'unico offerente;

- in caso di unica offerta, telematica o analogica inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, e il prezzo indicato nell' unica offerta è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte **più offerte valide, telematiche e/o analogiche (cartacee)**, il professionista delegato invita tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, gara cui gli offerenti telematici prenderanno parte in via telematica e gli offerenti analogici comparendo personalmente e fisicamente avanti il Delegato;

- in caso di gara il rilancio minimo, da effettuarsi in via telematica per i partecipanti telematici e a viva voce per i partecipanti presenti in aula (analogici), non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso di vendita; il tempo massimo di attesa tra un rilancio e l'altro non potrà superare **2 (due) minuti**; i rilanci dovranno essere registrati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita; il termine per il rilancio successivo decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti del rilancio precedente.

È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa, per l'individuazione della quale si terrà conto gradatamente dell'entità del prezzo offerto, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, modi e tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta; nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto.

#### **FASE SUCCESSIVA ALL'AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà:

- dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio in Rimini ai sensi dell'art. 582 c.p.c.;

- versare la differenza del prezzo, per il quale non è consentito il pagamento rateale, dedotta la sola cauzione già prestata, entro un termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione [si segnala che tale termine è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale in quanto termine assegnato a soggetto terzo (aggiudicatario) che non è parte in senso tecnico della procedura], mediante assegno circolare non trasferibile emesso da una banca italiana o da Poste Italiane Spa, intestato al professionista delegato con indicazione del numero RG della procedura, da consegnare presso lo studio del medesimo nei giorni ed orari di ufficio, ovvero con bonifico bancario; il mancato versamento del saldo prezzo nel termine, comporta la decadenza dell'aggiudicatario a norma dell'art. 587 c.p.c.;

- versare entro lo stesso termine sopra indicato, con le stesse modalità sopra indicate, 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 le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento delle spese e degli oneri accessori, e per il resto al saldo prezzo;

- 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.

Avvenuto il versamento del prezzo il professionista delegato predisporrà la bozza di decreto di trasferimento di cui all'art. 586 c.p.c., trasmettendola al G.I.

#### Disposizioni funzionali alle verifiche antiriciclaggio.

Ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231



necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio.

Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza.

Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette.

#### **ALTRE INFORMAZIONI.**

La pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata:

- sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";
- nel sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nel quale saranno disponibili la perizia di stima e l'avviso di vendita.

L'inserzione sul sito internet e l'eventuale pubblicità commerciale (pubblicazione su stampa) saranno effettuate almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Si precisa inoltre che 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 e dal Giudice Istruttore saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio, compresi gli esperimenti di vendita.

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del Consulente Tecnico d'Ufficio, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura divisionale consultabili presso il sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e presso il professionista delegato.

Chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato con la precisazione che è possibile visitare l'immobile prenotando la visita unicamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposita funzione disponibile nella pagina web relativa all'immobile del sito internet **www.pvp.giustizia.it**.

Riccione, 20 dicembre 2025

Il professionista delegato  
Notaio Luigi Ortolani