

TRIBUNALE DI RIMINI

1° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

ASTA TELEMATICA ASINCRONA

RGE n. 153/2020 LOTTO 1 (Unico)

L'Avv. Massimo Vanucci (cod. fisc.: VNC MSM 57H14 H294L), con studio in Rimini (RN), viale Vienna, n. 18, tel. 0541 372843, P.E.C.: massimo.vanucci@ordineavvocatirimini.it, studiolegalevanucci@virgilio.it rende noto

-che nella esecuzione immobiliare in corso presso il Tribunale di Rimini, **RGE n. 153/2020, lotto 1** (unico), il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del **12 marzo 2026** ai sensi dell'art.569 cpc ha disposto la vendita ed ha delegato il suddetto professionista **Avv. Massimo Vanucci** ai sensi dell'art. 591 bis cpc (in seguito "professionista delegato");

-che i beni immobili oggetto di vendita di seguito indicati, sono descritti nella relazione del "perito stimatore" **Ingegnere Gian Luca Fabbri**, deposita agli atti della procedura alla quale ci si riporta, per farne parte integrante del presente avviso;

-che il "Custode" è lo stesso "professionista delegato" **Avv. Massimo Vanucci**;

-che la presente vendita sarà tenuta con modalità telematiche 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 26.2.2015 e dalle istruzioni del Giudice dell'esecuzione stabilite nell'ordinanza di delega;

-che "Gestore della Vendita Telematica" è la Società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, che vi provvederà a mezzo del suo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), [www.astelegale.it](http://www.astelegale.it), visibile anche su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

-che "Referente" della presente Vendita Telematica è lo stesso "professionista delegato" **Avv. Massimo Vanucci**;

-che la pubblicità della vendita prevista dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata nel modo seguente:

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

B. Pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (per tutte le procedure, indipendentemente dal gestore della vendita telematica nominato);

C. Pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Bakeka.it](http://Bakeka.it), almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti



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

-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" **Avv. Massimo Vanucci** presso i recapiti indicati nel presente Avviso;

-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;

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

e, per quanto sopra indicato,

dà pubblico avviso di vendita con modalità telematica asincrona dei seguenti diritti immobiliari

#### DESCRIZIONE

#### LOTTO 1 (UNICO)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzioni del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di **Misano Adriatico (RN), in Piazza Ischia n.14**, costituite da **un appartamento** posto al piano primo e **una cantina** posta al piano interrato e precisamente:

-un appartamento posto al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, n.2 (due) camere da letto, bagno e disimpegno per una superficie lorda complessiva di circa mq 102,21, oltre a logge e balconi di circa mq 28,25 complessivi, distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 12, particella 74, **subalterno 7**, piano 1, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5,5, rendita catastale € 1.133,36; coerenze sub 6 su un lato, corridoio di accesso (bene comune) e sub 8 sull'altro lato; salvo altri e come in fatto.

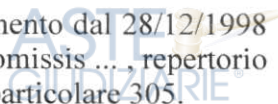
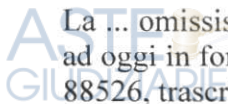
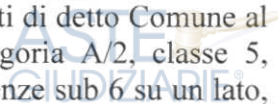
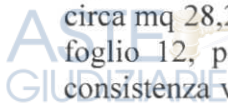
-una cantina posta al piano interrato di circa mq 15,58 lordi, distinta al Catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 12, particella 74, subalterno 34**, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza vani 15 mq, rendita catastale € 58,88; coerenze sub 41 su un lato, sub 43 sull'altro lato e corridoio di accesso (bene comune) salvo altri e come in fatto.

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto terreni di detto Comune al foglio 12, particella 74 della superficie catastale di mq 1.069.

#### ATTUALI PROPRIETARI:

La ... omissis ... risulta essere proprietaria dell'appartamento dal 28/12/1998 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del ... omissis ..., repertorio 88526, trascritto a Rimini, in data 14/01/1999, registro particolare 305.

La Sig.ra ... omissis ... risulta essere proprietaria della cantina dal 30/03/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del ... omissis ..., repertorio 51662, trascritto a Rimini, in data 14/04/2000, registro particolare 3124.





**Regime patrimoniale:**

la debitrice è coniugata con il Sig. ... omissis ... in regime di separazione dei beni.

**STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima sono occupati dalla proprietaria e dal marito.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI** (per un migliore dettaglio si rinvia all'Elaborato peritale):

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario:**

*Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria** a favore di ... omissis ... iscritta a Rimini (RN), in data 14/01/1999, registro particolare 88, registro generale 445;

- **Ipoteca legale** a favore di ... omissis ... iscritta a Rimini (RN), in data 12/05/2006, registro particolare 2199, registro generale 8804 (Cancellazione totale con annotazione del 30/09/2006, art. 3046.

**Pignoramenti:**

**Pignoramento** atto di Pubblico Ufficiale del ... omissis ... trascritto a Rimini, in data 03/11/2020, registro particolare 8933, registro generale 13442;

**Pignoramento** atto di Pubblico Ufficiale del ... omissis ... trascritto a Rimini, in data 30/07/2025, registro particolare 8586, registro generale 12027.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.223,00, di cui € 623,00 per diritti e imposte ed € 600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella della perizia (salvo verifica al momento della cancellazione delle formalità indicate):

**Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

Per maggiori informazioni si rinvia a quanto indicato nella perizia agli atti; a seguito del sopralluogo sono state riscontrate varie difformità.

**Conformità urbanistico edilizia: Non conforme.**

A seguito del sopralluogo effettuato dal CTU e Esperto Stimatore sono state riscontrate le seguenti difformità:

-Appartamento al piano primo:

realizzazione di controsoffitti in cartongesso nell'ingresso, che abbassano l'altezza interna a 2,60 m;

spostamento del muro divisorio posto tra cucina e ingresso;

demolizione della parete di tamponamento posta fra la cucina e la loggia confinante e posa in opera di un infisso a chiusura della loggia stessa, realizzando così un ampliamento della cucina (non regolarizzabile);

chiusura di alcune nicchie che erano presenti nei muri del soggiorno;

ampliamento del bagno, realizzato mediante la demolizione di un camino;

differenze nelle misure interne degli ambienti misurate in ragione di circa 50 cm.

- Cantina piano interrato:

Nella concessione edilizia in sanatoria (che però non è ancora stata rilasciata dal Comune di Misano A.) il piano interrato è rappresentato come un unico grande ambiente privo di pareti divisorie. La realizzazione delle pareti della cantina, quindi, da considerarsi abusiva.





L'altezza netta interna della cantina è stata misurata in ragione di 2,50 m, quando l'altezza del piano interrato nella concessione edilizia in sanatoria (che però non è ancora stata rilasciata dal Comune di Misano A.) è rappresentata di 3,80 m.

In ogni caso, a parere del CTU, non essendo stata ancora rilasciata la Concessione in sanatoria, ad oggi, lo stato legittimo è quello delle pratiche edilizie precedenti, nelle quali il piano interrato non è nemmeno esistente.

**N.B.:** Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona esecutata e non alle parti comuni del fabbricato.

**Conformità catastale: conforme (eseguito aggiornamento catastale)**

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

-Appartamento al piano primo:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le medesime difformità segnalate con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile

-Cantina piano interrato:

Differenza nell'altezza netta interna misurata in ragione di 2,50 m, in luogo dei 2,90 m indicati in planimetria.

**N.B.:** Le difformità elencate hanno incidenza sulla rendita catastale dell'immobile che è stata aggiornata.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad hoc) eccede i confini dell'incarico conferito allo scrivente.

**N.B.:** La difformità elencata sopra (ampliamento della cucina) non è regolarizzabile; pertanto, andrà ripristinato lo stato dei luoghi.

Per le altre difformità urbanistiche si rinvia a quanto indicato nell'elaborato peritale.

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **Nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Nessuna**

**N.B.:** Si fa presente che il CTU ha contattato per tempo l'amministratore di condominio, il quale non ha fornito le indicazioni richieste. Qualora le informazioni fossero comunicate, le stesse saranno prontamente inoltrate al Curatore.

**PRATICHE EDILIZIE:**

**Licenza edilizia** n.347 del 10/04/1964 (pratica n.1454), per intervento di nuova costruzione di "una serie di fabbricati ad uso abitazioni civili e negozi".

**Licenza edilizia** in variante n.4043 del 30/08/1968.

**Licenza edilizia** in variante n.1144 del 11/03/1969 (non più reperibile negli archivi comunali).

**Licenza edilizia** in variante n.3171 del 08/06/1971 (non più reperibile negli archivi comunali).

Abitabilità rilasciata a seguito di sopralluogo in data 31/03/1971, pratica n.1270, prot. 1405.

**Concessione edilizia in sanatoria** n.2287 del 30/09/1986, per opere varie fra le quali si elencano in maniera esemplificativa e non esaustiva la





regolarizzazione del piano seminterrato, il cambio di destinazione d'uso di porzioni del piano terra, l'ampliamento e la costruzione terrazzi. (**pratica edilizia non ancora rilasciata**).

**A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)**

Attestato di Prestazione Energetica 03084-740580-2025 rilasciato il 26/09/2025 redatto dall'Ing. Fabbri Gian Luca, certifica l'immobile in classe energetica EP gl,nren 199,72 kWh/m2 anno Classe Energetica E

\*\*\*§\*\*\*

**Disposizioni generali e comuni, ove applicabili.**

**Impianti.** Per quanto riguarda gli impianti e lo stato di manutenzione e di conservazione degli immobili oggetto del presente avviso si rinvia alla descrizione contenuta nella relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio sopra citata.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza che non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti presenti negli immobili oggetto del suddetto avviso (che per tanto potrebbe 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.

\*\*\*§\*\*\*

-Qualora, trattandosi di vendita di bene immobile in condominio, come eventualmente indicato in perizia, alla quale si rinvia, si richiama, comunque, la norma di cui all'art. 63 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".

\*\*\*§\*\*\*

Le notizie sopra date (ai sensi dell'art. 46 del testo unico di D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e loro successive modifiche) sono state estratte dalla relazione peritale agli atti della procedura e in caso di insufficienza di tal notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art.46 comma 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art.40 secondo comma della citata legge 28/2/1985 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 28/2/1985 n. 47.

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

\*\*\*§\*\*\*

- Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni recate dalle vigenti norme contenute nel T.U. DPR n. 380 del 6 giugno 2001, art. 46 comma quinto, mediante presentazione, entro 120 (centoventi) giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento, a sue esclusive spese e nei termini di legge, di eventuale domanda di condono edilizio.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Qualunque onere o spesa, di qualunque natura, necessari per l'eventuale regolarizzazione amministrativa, igienico - amministrativa, urbanistica, catastale degli immobili, compresi eventuali lavori di ripristino dei luoghi, saranno comunque ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*§\*\*\*

-Stante quanto sopra segnalato, l'immobile suddetto e come meglio descritto nella perizia di stima si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a titolo di vendita forzata ai sensi degli articoli 2919 e seguenti del codice 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; si precisa che quanto dichiarato dal perito nella perizia di stima 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.

Trattandosi di vendita giudiziaria non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo.

Gli immobili saranno trasferiti, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e quote condominiali se e come dovute per legge.

\*\*\*§\*\*\*

Gli immobili saranno consegnati alla parte aggiudicataria una volta emanato il decreto di trasferimento e perfezionata la procedura di liberazione; si precisa che al momento della consegna dell'immobile il custode indicherà se vi sono beni mobili da smaltire o distruggere ed in tal caso tale onore rimarrà a cura e spese dell'aggiudicatario, ribadendosi che non viene prestata alcuna garanzia per vizi in ordine alle pertinenze, alle attrezzature, né in ordine allo stato dei luoghi; inoltre si precisa che i tempi di consegna dipendono dalla procedura giudiziale di liberazione in considerazione delle difficoltà che potrebbero insorgere caso per caso.

\*\*\*§\*\*\*

- 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, ed escluse pertanto le eventuali domande giudiziali trascritte, verranno espletate dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario, che sosterrà anche il costo degli onorari per il professionista incaricato, nonché la quota degli onorari del custode come per legge.

\*\*\*§\*\*\*

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 consultabili sui siti indicati e sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

#### AVVISA

- che procederà alla vendita competitiva con **modalità telematica asincrona** dei beni immobili sopradescritti ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, **entro le ore 13,00 del giorno**



(16.06.2026) antecedente 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), alle condizioni stabilite nel presente avviso con versamento della **CAUZIONE** come segue:

-nella misura non inferiore al **10%** (dieci per cento) del prezzo offerto;  
-mediante bonifico sul seguente conto corrente del Tribunale di Rimini, aperto presso la banca BCC RIVIERABANCA, filiale di Miramare di Rimini (RN) Viale Marconi, 57 IBAN **IT 76 D 08995 24209 000 000 215713** con indicazione nella causale "**cauzione, RGE numero, numero del lotto** (come indicato in alto a destra della pagina; con eventuale indicazione della data dell'asta ed anche del *nickname/nome di fantasia*).

Si ricorda, a tutela dell'offerente che, pena l'inammissibilità dell'offerta, entro l'orario previsto, del giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle buste:

-il bonifico della cauzione dovrà risultare accreditato e visibile sul conto corrente bancario della procedura (di cui all'IBAN sopra indicato) e, pertanto, è consigliabile effettuare tutte le operazioni con congruo anticipo (almeno cinque giorni lavorativi prima della scadenza);

-l'offerta dovrà pervenire al "Gestore" e, pertanto, è consigliabile effettuare tutte le operazioni con congruo anticipo (concluderle almeno quindici minuti prima del termine);

**FISSA**

per il giorno **mercoledì 17.06.2026**

**(diciassette giugno duemilaventisei) alle ore 10,00 e seguenti  
mediante la piattaforma telematica del Gestore incaricato,**

l'udienza per la verifica delle offerte d'acquisto presentate a cui seguirà l'eventuale gara tra gli offerenti con 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 altri 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 del tempo per le offerte; con l'esame delle offerte telematiche ai sensi degli articoli 572 e 573 c.p.c. alle seguenti condizioni

**Lotto 1 (unico)**

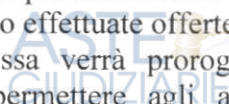
- prezzo base della vendita senza incanto fissato in **Euro 296.300,00** (duecentonovantasei mila trecento virgola zero);

- che nei casi di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero)** e non sono ammessi decimali;

-si rammenta che è consentito avanzare una offerta di acquisto irrevocabile ad un prezzo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, ovvero l'offerta non dovrà essere inferiore ad **Euro 222.225,00 (duecentoventidue mila duecentoventicinque virgola zero)**;

**DETERMINA**

Le modalità di vendita come indicato nel presente avviso, nelle seguenti "norme Generali" nonché nelle istruzioni presenti sui siti [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it),





[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), [www.astelegale.it](http://www.astelegale.it), nel rispetto delle istruzioni contenute nella ordinanza succitata, nonché di quelle, eventualmente, emanate successivamente all'ordinanza medesima dal G.E.

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

Non è prevista la possibilità di presentare offerte multiple alternative.

Rimini, lì 31.03.2026



Il Custode e P. Delegato  
Avv. Massimo Vanucci



## NORME GENERALI

### 1) OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO E CAUZIONE

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 a offrire, per l'acquisto dell'immobile pignorato 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 del giorno antecedente, non festivo, 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 (e/o indicata dal Gestore nel verbale di apertura delle buste).

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 trasmesso mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi art. 12, comma 5 del D.M. 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 D.M. n. 32/2015 con la precisazione che, in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all' Art. 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

Lo stesso procuratore o presentatore non può effettuare due offerte per lo stesso lotto anche se per conto di soggetti diversi





Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

Ed il relativo mandato dovrà avere la forma notarile (Atto pubblico o scrittura privata autenticata) con data antecedente alla data fissata per l'udienza e la dichiarazione di nomina dovrà avvenire nei termini di legge (entro 3 giorni dall'aggiudicazione).

L'offerta dovrà contenere tutti i dati richiesti dall'art.12 del D.M. 32/2015.

In particolare si ricorda che, oltre i 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 di cui alla lettera h);
- l) l'indirizzo della **casella di posta elettronica certificata** di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione richiesta.

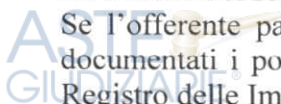
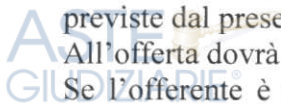
Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, ma desidera acquistare a titolo personale dovrà essere allegata la dichiarazione del coniuge non offerente che acconsente all'intestazione dell'immobile al solo coniuge che ha tratto la provvista dell'acquisto da beni personali ai sensi dell'art.179 lett. F) del c.c.

Se l'offerente è minorenne, dovrà essere allegata copia dei documenti di 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 rappresentate 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 dall' 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

La richiesta di agevolazioni fiscali potrà essere effettuata anche successivamente all'aggiudicazione.

## 2) CAUZIONE E BOLLO

Per partecipare alla vendita telematica è obbligatorio versare la cauzione esclusivamente tramite bonifico bancario **sul conto corrente del Tribunale di Rimini, aperto presso la banca indicata nell'Avviso di Vendita sopra redatto e sul relativo IBAN sopra riportato**, specificando nella causale del bonifico **"cauzione RGE \_\_\_ / \_\_\_ lotto n. \_\_\_\_\_ (vedi la pagina in alto a destra)"** ed eventualmente la data dell'asta e un nome di fantasia (*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 dall'importo versato saranno decurtate le spese bancarie per il bonifico.

Si precisa 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 sopraindicato 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 D.P.R. 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 la ricevuta di avvenuto pagamento scaricata dal portale di servizi telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviata l'offerta.

## 3) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

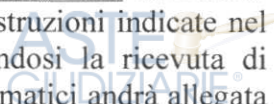
L'inizio delle operazioni di vendita con l'esame delle offerte e le deliberazioni ai sensi dell'art.572 c.p.c. avrà luogo presso lo studio del Professionista Delegato ovvero presso altro luogo comunque idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica.

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, per tanto 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'art.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, dei 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 prime dell'inizio delle operazioni di vendita, 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.

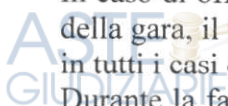
#### **4) GARA TRA OFFERENTI**

La gara tra più offerenti sarà svolta con modalità telematica "asincrona" avrà durata di 48 ore a partire da 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 agli importi sopra indicati e rispettare quanto indicato dalla legge vigente e dall'ordinanza del G.D.

In caso di offerta presentata entro gli ultimi 10 (dieci) minuti dalla 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 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 console 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 dell'istituto di credito).

#### **5) AGGIUDICAZIONE**

Terminata la gara sarà dichiarato l'aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di gara, o dell'eventuale periodo di prolungamento d'asta.

Il verbale di aggiudicazione con i provvedimenti di cui all'art. 574 c.p.c., sarà redatto alla fine della gara, una volta che il gestore abbia comunicato i risultati dei sensi del terzo comma dell'art. D.M. 32/2015

#### **6) SALDO**

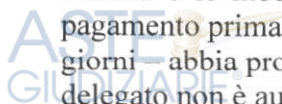
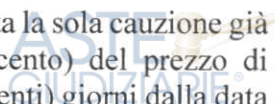
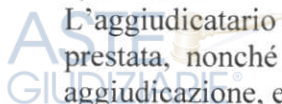
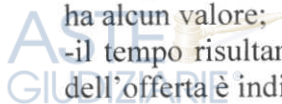
L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, nonché delle spese pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Si precisa che questo termine è perentorio (Cass. Sez. Un n. 262/2010) e non è soggetto a sospensione feriale in quanto termine assegnato al 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 dei periodi 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.

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% sopra indicato.

Detta somma non costituisce parte del prezzo di aggiudicazione ma è da aggiungere ad esso.

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 procedura all'IBAN sopra indicato, sempre con indicazione nella causale del numero della RGE, dell'eventuale Lotto e del "nickname" o nome di fantasia.

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)FASE DEL TRASFERIMENTO E DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Avvenuto l'integrale versamento del prezzo e di tutte le spese, il professionista delegato predispose 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.

Trattandosi di vendita giudiziaria non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo.

Il professionista delegato provvede all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento.

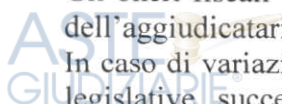
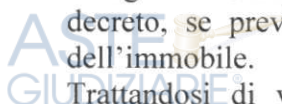
Trattasi di "vendita forzata" alla quale si applicano le norme di cui agli articoli 2919 e seguenti del Codice Civile.

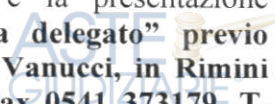
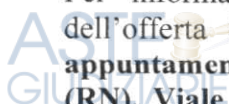
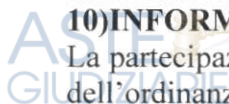
La vendita sarà soggetta ad Imposta di registro o ad I.V.A. in base al regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alla natura dell'immobile e alle condizioni fiscali soggettive del soggetto esecutato e dell'aggiudicatario.

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, previo versamento da parte dell'aggiudicatario di un fondo spese capiente, e si ricorda che il solo delegato, in virtù ed in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, la copia autentica 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 informa che una volta intervenuta l'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 E ASSISTENZA.

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 esecutiva consultabili presso i siti Internet [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), nonché presso il professionista delegato.

La cancelleria delle esecuzioni immobiliari, nel rispetto delle norme di riferimento, potrà fornire informazioni anche relative alle generalità del debitore esecutato a chiunque vi abbia interesse.

Si precisa che è possibile prenotare visite all'immobile 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) o presso il professionista delegato.

Per informazioni, assistenza per la compilazione e la presentazione dell'offerta è possibile rivolgersi al "professionista delegato" **previo appuntamento presso lo studio dell'Avv. Massimo Vanucci, in Rimini (RN), Viale Vienna n.18 (telefono 0541/372843 e Fax 0541 373179, T. cellulare 339 156 5151, email: [studiolegalevanucci@virgilio.it](mailto:studiolegalevanucci@virgilio.it), p.e.c.: [massimo.vanucci@ordineavvocatirimini.it](mailto:massimo.vanucci@ordineavvocatirimini.it))** nei giorni ed orari d'ufficio.

## 11) MANUALI PER L'UTENTE





Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/faq.page> è possibile consultare e scaricare i manuali per gli utenti:

- Manuale utente per l'invio dell'offerta;
- Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile.

