



TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

DI BENI IMMOBILI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 172/2022

Lotti 01-02-03

Il sottoscritto Avv. Barbara Fazi, con studio in Rimini, Via Flaminia Conca 73, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 569 c.p.c. in data 23 gennaio 2026, rende noto che:

- nell'esecuzione immobiliare pendente presso il Tribunale di Rimini R.G.E. n. 172/2022 promossa da PURPLE SPV SRL unipersonale, rappresentata da CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA, il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita dei beni immobili di seguito indicati **mediante modalità telematica secondo il modello della vendita asincrona** che consente la presentazione delle offerte in via telematica nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter Disp. Att. c.p.c., di cui al D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e delle istruzioni contenute nella richiamata ordinanza;
- le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica, saranno espletate sotto cura del **"Gestore" Società / Astegiudiziarie In Linea spa** che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it;
- il referente della presente vendita telematica è lo scrivente professionista delegato;
- i beni immobili oggetto di vendita sono descritti nella relazione di stima agli atti della procedura e qui di seguito riportati;
- il custode è lo stesso professionista delegato i cui recapiti sono sottoindicati;
- tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il seguente recapito: **AVVOCATO BARBARA FAZI** - con studio in Rimini, Via Flaminia Conca 73 (angolo via Casti), 47923 Rimini tel. 0541/387165 - avv.barbara.fazi@gmail.com; pec: barbara.fazi@ordineavvocatirimini.it;

STUDIO LEGALE

AVV. BARBARA FAZI

Via Flaminia Conca 73 - 47923 Rimini

Tel. 0541/387165 – Mail: avv.barbara.fazi@gmail.com

la richiesta di visita dei lotti dovranno pervenire esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e saranno finalizzate alla partecipazione alla vendita; le richieste inviate con altre modalità non saranno considerate;

- 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;

- 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 del professionista delegato sito in Rimini, Via Flaminia Conca 73, **il giorno 12 maggio 2026 alle ore 09:00;**

pertanto, dà

PUBBLICO AVVISO

di vendita dei seguenti beni immobili e diritti immobiliari, tutti facenti parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Riccione, Viale Ceccarini n. 202, come in prosieguo descritti:

LOTTO 01

piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano primo e autorimessa al piano interrato. L'appartamento è composto da cucina, due ampi soggiorni, due camere, due bagni, oltre a disimpegni, due balconcini aggettanti sul fronte del fabbricato, due ampie logge sui lati del medesimo e due piccole logge (con centrali termiche) sul retro dell'edificio.

L'autorimessa presenta forma pressoché rettangolare ed è adatta all'alloggiamento di una autovettura.

I beni sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Riccione, al foglio 10, mappale 2311: sub 10, z.c. 2, piano S1, categoria catastale C/6, classe 2, consistenza mq. 17,00, superficie catastale totale mq. 21,00, rendita catastale euro 94,82; sub 29, z.c. 2, piano 1, categoria catastale A/3, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq. 118,00, escluse aree scoperte mq. 110,00, rendita catastale euro 885,72 e al Catasto Terreni al foglio 10, mappale 2311, qualità classe ente urbano di mq. 582.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale.

Sono state riscontrate le seguenti difformità relative al sub. 29:

- 1) lievi difformità nelle quotature interne;
- 2) prolungamento di tramezza interna per formazione vano ingresso separato da vano cucina.

La difformità di cui al punto 1) rientra nelle tolleranze costruttive ex articolo 19 bis della l.r. 23/04 comma 1 bis.

La difformità di cui al punto 2) risulta sanabile mediante CILA a sanatoria ai sensi dell'articolo 16 bis della l.r. 23/04.

La difformità di cui al punto 2) si "riflette" anche sul piano catastale mentre quella di cui al punto 1) non è apprezzabile.

*** **

LOTTO 02

piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa con forma rettangolare al piano interrato, idonea all'alloggiamento di una autovettura, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Riccione, al foglio 10, mappale 2311, sub 11, z.c. 2, piano S1, categoria catastale C/6, classe 2, consistenza mq. 20, superficie catastale totale mq. 21, rendita catastale euro 111,55; al Catasto Terreni al foglio 10, mappale 2311, qualità classe ente urbano di mq 582.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale.

L'autorimessa risulta conforme alla documentazione depositata agli atti dell'Ufficio Edilizia privata del Comune di Riccione.

*** **

LOTTO 03

piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa con forma rettangolare al piano interrato, idonea all'alloggiamento di una autovettura, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Riccione, al foglio 10, mappale 2311, sub 21, z.c. 2, piano S1, categoria catastale C/6, classe 2, consistenza mq. 17, superficie catastale totale mq. 22, rendita catastale euro 94,82; al Catasto Terreni al foglio 10, mappale 2311, qualità ente urbano di mq 582.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale.

L'autorimessa risulta conforme alla documentazione depositata agli atti dell'Ufficio Edilizia privata del Comune di Riccione.

*** **

DISPOSIZIONI COMUNI

Stato di possesso.

Le unità immobiliari risultano occupate in forza di contratti di locazione dichiarati non opponibili e inefficaci, tanto che in esecuzione dell'ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, i beni saranno liberati da persone e cose a cura del Custode, a spese della procedura.

I subalterni 20, 25 e 28 sono B.C.N.C., comuni tra gli altri, ai subalterni oggetto del presente avviso di vendita.

Titoli abilitativi e pratiche edilizie:

-Permesso di costruire 15/08 rilasciato il 13/04/2010;

-DIA 42/2013 del 20/02/2013 protocollo 7085/2013 (Variante a Permesso di costruire 15/08);

-SCIA 22/2014 del 27/01/2014 protocollo 3699/2014;

-SCIA 157/2014 del 26/05/2014 protocollo 20593/2014;

-SCIA 21/2015 del 02/03/2015 protocollo 8186/2015 (Variante a SCIA 22/2014);

-SCIA 104/2017 del 22/03/2017 protocollo 14891/2017 (Variante a SCIA 22/2014);

-SCIA 262/2017 del 11/07/2017 protocollo 36282/2017 (Variante a SCIA 22/2014);

(riguardante il medesimo intervento edilizio ma non le unità immobiliari del presente elaborato peritale);

-SCIA 302/2017 del 10/08/2017 protocollo 42996/2017 (Variante a SCIA 22/2014);

(riguardante il medesimo intervento edilizio ma non le unità immobiliari del presente elaborato peritale);

-Richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità -CCEA 31/2015 del 25/03/2015 protocollo 11713/2015 - (riguardante le parti comuni);

-Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità -SCCEA 147/2017 del 10/08/2017 protocollo 42993/2017 del 10/08/2017 (relativo al solo subalterno 29).

Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità/agibilità.

Provenienza dei beni posti in vendita.

La piena proprietà delle unità immobiliari oggetto del presente avviso di vendita (originariamente foglio 10 mappale 45) è pervenuta mediante atto di Regularizzazione di Società del 24 ottobre 1983, Repertorio 72482, a firma del Notaio Dott Pelliccioni, trascritto a Rimini il 17 dicembre 1983 ai nn. 7715/5847, alla società "X" divenuta società "Y" con atto di trasformazione di società del 21 aprile 2011, Repertorio 5881/3655, a firma del Notaio Dott. Seripa Ciro Graziano, trascritto a Rimini il 19 maggio 2011 ai nn. 7509/4221, e alla società eseguita in forza di atto di fusione di società per incorporazione dell'11 agosto 2011, Repertorio 6205/3860, a firma del Notaio Dott. Seripa Ciro Graziano, trascritto a Rimini in data 9 settembre 2011 ai nn. 13153/7569.

Conformità urbanistica, edilizia e catastale.

Relativamente a tali aspetti si rimanda ad un completo esame della relazione di stima redatta dall'Arch. Michele Foschi nominato nella presente procedura, con invito agli offerenti ad assumere presso gli uffici competenti, anche mediante propri tecnici di fiducia, ogni e qualsiasi informazione ed accertare le modalità degli interventi di sanatoria e di rimessione in pristino, e i relativi costi e spese, in quanto gli importi indicati in perizia sono puramente indicativi.

Riguardo alle caratteristiche strutturali del fabbricato e degli impianti - di cui non risulta la certificazione di conformità - e per ogni altra disamina relativa allo stato di fatto dei presenti lotti, con particolare riferimento alle difformità urbanistiche, edilizie e catastali nonché alle vulture, si raccomanda **un attento esame della perizia di stima redatta dall'Arch. Michele Foschi**, precisando che la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza dettagliata della stessa e dei relativi allegati pubblicati.

Oneri condominiali

Trattandosi di immobile in condominio, si precisa che ai sensi dell'art. 63 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, *"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"*. Allo stato non sussiste morosità in quanto risultano pagate le rate scadute.

Formalità iscritte e trascritte.

Le formalità iscritte e trascritte sulle unità immobiliari saranno cancellate come per legge; nella presente vendita resterà a carico della parte aggiudicataria la trascrizione del 14 aprile 2010 Art. 3254, dell'Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio (Repertorio 4666/2766 del 16/03/2010).

Determinazione del prezzo base d'asta.

Riguardo alla determinazione del prezzo base d'asta, con l'ordinanza di delega il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Rimini ha disposto di non tenersi conto della decurtazione applicata dallo stimatore per i contratti di locazione in corso in quanto essi risultano palesemente stipulati per un "canone vile", come peraltro precisato nella perizia di stima e pertanto inefficaci e non opponibili.

FISSA

per il giorno 12 maggio 2026 alle ore 09:00, presso il proprio studio sito in Rimini, Via Flaminia Conca 73, **l'esperimento della vendita senza incanto dei lotti indicati**, con l'esame delle offerte telematiche e l'inizio dell'eventuale gara ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., **al prezzo base d'asta fissato per il lotto 01 in euro 613.606,50** (seicentotredicimilaseicentosei virgola cinquanta) con offerta minima non inferiore ad **euro 460.204,87** (quattrocentosessantamila duecentoquattro virgola ottantasette), in caso di gara i rilanci delle offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **euro 5.000,00** (cinquemila virgola zero zero); **per il lotto 02 in euro 37.769,00** (trentasettemilasettecentosessantanove virgola zero zero) con offerta minima non inferiore ad **euro 28.326,75** (ventottomilatrecentoventisei virgola settantacinque), in caso di gara i rilanci delle offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **euro 1.000,00** (mille virgola zero zero); **per il lotto 03 in euro 39.458,00** (trentanovemilaquattrocentocinquantaotto virgola zero zero) con offerta minima non inferiore ad

euro 29.593,50 (ventinovemilacinquecentonovantatré virgola cinquanta), in caso di gara i rilanci delle offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (mille virgola zero zero);

*** * * *

ALTRE INFORMAZIONI

La vendita delle unità immobiliari descritte nella perizia di stima è effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura; pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita in quanto vendita forzata ai sensi degli artt. 2919 e segg. del Codice Civile ed in particolare ai sensi dell'art. 2922 Codice Civile non consente la garanzia per i vizi della cosa e la vendita stessa non può essere impugnata per causa di lesione. Inoltre, si precisa che quanto dichiarato dallo stimatore nella perizia depositata 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.

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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli adempimenti di cancellazione delle iscrizioni, delle trascrizioni e delle altre formalità pregiudizievoli, delle quali può essere ordinata, la cancellazione con il decreto di trasferimento, (escluse pertanto le eventuali domande giudiziali trascritte e gravami non cancellabili), saranno espletati dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario.

Si segnala che le notizie sopra date (ai sensi dell'art. 46 del testo unico D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 40 della legge 28 Febbraio 1985, n. 47, e loro successive modificazioni) sono state estratte dalla relazione peritale agli atti della procedura e in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 Febbraio 1985, n. 47, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 Febbraio 1985, n. 47, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, nonché degli altri atti e documenti della procedura consultabili sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Per quanto sopra esposto e in virtù della delega conferita, il professionista delegato,

DETERMINA

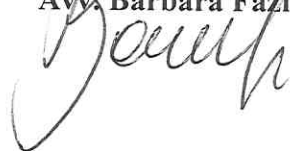
le modalità di vendita come indicate e descritte nelle seguenti "CONDIZIONI DI VENDITA", nonché nelle istruzioni presenti sui siti www.astetelematiche.it, www.pvp.giustizia.it

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

Rimini, lì 23 febbraio 2026

Il professionista delegato

Avv. Barbara Fazi



CONDIZIONI DI VENDITA

CONTENUTO, MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA, CONDIZIONI DI VENDITA.

L'offerta per la vendita telematica è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 III comma c.p.c., e può essere presentata da qualsiasi interessato ad eccezione del debitore, **esclusivamente in via telematica**, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile, speciale o generale, tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Rimini. In mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la Cancelleria.

L'offerta telematica dovrà essere conforme alle disposizioni contenute nel Decreto Ministeriale del 26/02/2015 n. 32 e trasmessa unitamente ai documenti allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiacert.it

Ai sensi dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015 (modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati):

L'offerta per la vendita telematica contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, codice fiscale e/o partita iva;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero del ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quella di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;*

O) *il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*

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

All'offerta devono essere allegati in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

-la contabile del bonifico bancario attestante il versamento 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;

-la copia di un valido documento di identità, la copia del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti e ricorrendone i presupposti, il permesso di soggiorno;

-la richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015;

-se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge allegghi anche la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

-se il soggetto offerente è minorenne copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto autorizzato a sottoscrivere l'offerta nonché copia dell'autorizzazione del provvedimento di autorizzazione.

-se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 il soggetto offerente è una persona giuridica la visura camera e la copia di documenti da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

-se l'offerta 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

ASTE GIUDIZIARIE® 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;

-la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml, scaricata dal portale dei servizi telematici;

-l'offerente dovrà dichiarare la volontà di avvalersi della procedura di mutuo ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 c.p.c..

L'offerta è trasmessa:

o mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art 12 IV comma del D.M. n. 32/2015, precisando che l'invio deve avvenire con la richiesta della ricevuta completa di avvenuta consegna e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3;

- o in alternativa quando è sottoscritta con firma digitale, a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine (art. 12 IV e V comma D.M. n. 32/2015);

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

L'offerta telematica deve essere redatta e depositata a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita e quindi entro le ore 13:00 del giorno 11 maggio 2026 e la stessa si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore della Posta Elettronica Certificata del Ministero della Giustizia (art. 14 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al **Gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo pec indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.** Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo di SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D.M. n. 32/2015. Il

presentatore si autentica al portale del gestore delle vendite telematiche con le credenziali ricevute.

L'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di cauzione una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato a "Tribunale di Rimini R.G.E. 172/2022" - IBAN IT 10 I070 9024 2000 9001 0215282 - causale "cauzione R.G.E. n. 172/2022" specificando altresì il lotto di riferimento. Detto bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata entro il giorno precedente rispetto a quello fissato per l'esame delle offerte, ossia entro il giorno 11 maggio 2026 qualora il giorno fissato per la vendita non venga riscontrato l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura nei termini sopra indicati, **l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto (attualmente pari ad euro 16), salvo che sia esentato D.P.R. n. 447/2000, tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "pagamenti PagoPa" seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerta di acquisto non è efficace: se perviene oltre le ore 13:00 del giorno precedente a quello dell'asta, se l'offerente non presta cauzione nei termini e nelle modalità indicate o comunque la somma non risulti accreditata sul conto intestato alla procedura entro il giorno precedente rispetto a quello fissato per l'apertura delle buste, se effettuata per un prezzo di vendita inferiore di oltre un quarto del prezzo base fissato nell'avviso di vendita.

DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

All'udienza fissata per la vendita telematica, il professionista delegato procederà all'apertura, all'esame e alla deliberazione delle offerte telematiche ai sensi degli artt. 572 e seguenti c.p.c., tramite il portale www.astetelematiche.it con collegamento operato presso il proprio studio in Rimini, Via Flaminia Conca 73.

Gli offerenti almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita riceveranno dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata sulla casella di posta elettronica o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, ed eventualmente un sms al

recapito di telefonia pure indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per effettuare l'accesso e partecipare quindi in via telematica alle operazioni di vendita, collegandosi l'area riservata del sito www.astetelematiche.it eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta a suo favore.

-In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita la stessa sarà senz'altro accolta;

-in caso di unica offerta 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. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione;

-se vi sono più offerte, il professionista delegato invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta;

-se il massimo prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, non si fa luogo alla vendita quando siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte per l'acquisto del medesimo bene, verificata la loro regolarità e ammissibilità il professionista delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. anche in caso di assenza di uno o più offerenti e/o di mancata connessione di uno o più offerenti. Al riguardo si precisa che l'offerente è tenuto a connettersi fin dall'ora di inizio delle operazioni di vendita così come fissato nell'avviso di vendita e a restare connesso per tutta la durata delle operazioni anche in caso di eventuali ritardi.

La gara telematica avrà la durata di 48 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo indicato a pena di inefficacia, qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi dieci minuti della gara la stessa sarà prorogata

automaticamente di ulteriori 10 minuti e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte nel periodo di prolungamento.

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

Ove non vi fosse adesione alla gara, si procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per la individuazione della stessa si terrà conto gradatamente dell'entità del prezzo offerto, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

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 contenente altresì tutti i requisiti prescritti nell'ordinanza di delega.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara sarà effettuata dal delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo, mediante la redazione del verbale telematico delle relative operazioni in osservanza alle disposizioni di legge e contenute nell'ordinanza di delega.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal delegato referente della procedura, a chi avrà effettuato l'offerta più alta sulla base delle comunicazioni rese dal gestore della vendita telematica.

SALDO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, entro e non oltre di 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione. Detto termine è perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale. Contestualmente al saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà trasmettere al delegato la dichiarazione antiriciclaggio. L'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione dovrà comunicare al delegato eventuali benefici di legge relativi all'acquisto.

Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda chiedere l'erogazione di un mutuo ipotecario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. dovrà consegnare al delegato copia dell'atto di mutuo registrato.

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese necessario agli adempimenti successivi all'emissione del decreto di trasferimento (imposte di bollo, imposte di registrazione, eventuale iva, imposta per cancellazione gravami, imposte per volture catastali compenso dell'attività delegata nella quota a carico dell'aggiudicatario e altre eventuali spese) per l'importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, ovvero per il diverso importo minore o maggiore comunicato dal professionista delegato.

Il pagamento del saldo prezzo ed il versamento del fondo spese di trasferimento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Rimini R.G.E. 172/2022" - IBAN IT 10 1070 9024 2000 9001 0215282 salvo diversa specificazione scritta del delegato in caso di pagamento del saldo prezzo al creditore fondiario.

Il mancato versamento entro il predetto termine di quanto dovuto comporterà la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione a norma dell'art. 587 II comma c.p.c..

Il trasferimento immobiliare sarà soggetto agli oneri, tasse e imposte in base al regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alla natura dell'immobile e alle condizioni rilevanti ai fini fiscali soggettive dell'esecutato e dell'aggiudicatario il quale contribuirà al pagamento del compenso dovuto al professionista delegato in ragione del 50% della fase di trasferimento oltre alle spese.

DECRETO DI TRASFERIMENTO E ADEMPIMENTI

Avvenuto l'integrale versamento del prezzo e di tutto le spese il professionista delegato dispone la bozza del decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al Giudice dell'esecuzione il fascicolo, allegando alla bozza del decreto, se previsto dalla legge, l'originale del Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile. Il professionista delegato provvede alla esecuzioni 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 per gli atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazioni delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato al Giudice delle Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.pc.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario; il delegato, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti tra cui ad esempio alla Conservatoria del RR. II. o servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio la copia autentica del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi.

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 II comma dell'art. 585 c.p.c. che consente la trascrizione del decreto di trasferimento unitamente e contestualmente all'iscrizione dell'ipoteca e con l'impegno della procedura a cancellare i gravami con le modalità indicate nel presente avviso. Si segnala che intervenuta l'aggiudicazione il custode non è più tenuto ad organizzare visite di qualsiasi tipo, in particolare **non saranno effettuate visite successive all'aggiudicazione per i periti di istituti di credito.**

PUBBLICITÀ - INFORMAZIONI

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale della ordinanza di delega, della perizia di stima, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it e l'accettazione incondizionata di quanto previsto nel presente avviso.

La pubblicità sarà effettuata dal professionista delegato a norma dell'art. 490 c.p.c. nelle seguenti modalità:

(A) pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia www.pvp.giustizia.it almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

(B) pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima comprese fotografie e planimetrie almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

(C) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornita da Aste Giudiziarie In linea Spa sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e 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 indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

ASSISTENZA

-per ricevere assistenza per la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica, per il supporto tecnico e informativo sulla compilazione e presentazione

dell'offerta telematica per partecipare alla gara, per il rilascio, ove richiesto dall'interessato, di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC necessari per la presentazione dell'offerta, l'interessato potrà inviare una e-mail al gestore della vendita telematica oppure contattare il call-center:

-email: info@astegiudiziarie.it

-centralino: 0586 20141.

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.