



**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**DI BENI IMMOBILI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 86/2025 Lotto unico**

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 27 marzo 2026, rende noto che:

- nell'esecuzione immobiliare pendente presso il Tribunale di Rimini R.G.E. n. 86/2025 promossa da [REDACTED] 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 Inlinea 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;

**- la richiesta di visita del lotto dovranno pervenire esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e saranno finalizzate**

**STUDIO LEGALE**

**AVV. BARBARA FAZI**

**Via Flaminia Conca 73 - 47923 Rimini**

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

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 15 settembre 2026 alle ore 10:00;**

pertanto dà

### **PUBBLICO AVVISO**

di vendita dei seguenti beni immobili e diritti immobiliari:

#### **LOTTO UNICO**

- piena proprietà di fabbricato indipendente ad uso residenziale, allo stato "grezzo avanzato" in corso di completamento, in Comune di Bellaria – Igea Marina, via G. Garibaldi 18, identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune, al foglio 22, particella 897, subalterno 1, categoria F/3 (fabbricato in costruzione da accatastare); eretto su area sottostante e circostante pertinenziale identificata al Catasto Terreni, particella speciale 1, foglio 22, particella 897, qualità ente urbano superficie catastale totale mq. 802;**
- porzione di terreno di mq. 193 circa, accessibile dalla particella su cui è eretto il fabbricato e adiacente alla corte ad esso circostante su tre lati, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 22, particella 899 categoria F/1, consistenza mq. 193 e al Catasto Terreni al foglio 22, particella 899, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 193.**

**Stato di possesso.**

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità della parte esecutata.

**Titoli abilitativi e pratiche edilizie:**

- Permesso di costruire n. 164/2009 rilasciato in data 23 settembre 2009;
- Variante n. 6/2011 rilasciata in data 3 febbraio 2011;
- Valutazione preventiva n. 354/2016 del 14 luglio 2016
- Permesso di costruire n. 368/2017 rilasciato in data 24 ottobre 2017 prot. n. 29106;
- Voltura del permesso di costruire n. 368/2017 del 24 ottobre 2027;
- P.C. n. 204/2018 variante sostanziale n. 204/2028 prot. 39 del 19 dicembre 2018;

- Convenzione edilizia in data 11 dicembre 2012 rep. nn. 86981/31487;
- Permesso di costruire n. 171/2021 rilasciato in data 13 aprile 2021;
- Pratica sismica n. 2388/2018 prot. gen. 12718 del 11 maggio 2018.

#### **Provenienza dei beni posti in vendita.**

I beni sono pervenuti all'esecutato in regime di comunione legale per la quota indivisa di un mezzo per ciascun coniuge in forza di atto di divisione a firma del Notaio Linda Solaro in data 4 agosto 2020 repertorio nn. 5877/7691, trascritto a Rimini in data 10 agosto 2020 all'art 6489.

Antecedentemente al ventennio i beni erano pervenuti ai due coniugi e ai due coniugi - loro danti causa dell'atto di divisione - in ragione della quota indivisa di 1/2 per ciascuna delle due parti, in forza di compravendita a firma del Notaio Elena Pinto in data 9 novembre 2017 repertorio nn. 1958/1356, trascritta a Rimini in data 13 novembre 2017 all'art. 9278 e precedentemente trasferiti in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Antonio Del Gaudio in data 24 febbraio 2006 repertorio nn. 20356/73302 trascritto a Rimini in data 2 marzo 2006 all' art. 2498 e ancor prima con atto di divisione a firma del Notaio Zaccarini di Rimini in data 21 ottobre 1961 nn. 4507/7003 trascritto a Rimini il 7 novembre 1961.

#### **Conformità urbanistico - edilizia e catastale.**

Sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale si evidenzia che rispetto al titolo abilitativo autorizzato, sono state riscontrate alcune difformità analiticamente descritte nella pagina 7 della perizia di stima redatta dall'Arch. Mazza Chiara e che sarà necessario presentare una Scia di completamento con le relative spese di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

In ogni caso, gli interessati a partecipare all'asta dovranno assumere presso gli uffici competenti, anche avvalendosi di propri tecnici di fiducia, ogni e qualsiasi informazione ed accertare le modalità degli interventi di sanatoria e di rimessione in pristino, con ogni onere e spesa a loro esclusivo carico in quanto gli importi indicati dallo stimatore Arch. Mazza Chiara nella perizia redatta, sono puramente indicativi, inoltre trattandosi di un fabbricato in costruzione si evidenzia che quanto descritto risale allo stato di fatto verificato nel corso del sopralluogo eseguito in data 30 gennaio 2026. Si raccomanda comunque **un attento esame della perizia di stima redatta dallo stimatore Mazza, precisando che la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza dettagliata della stessa e dei relativi allegati pubblicati.**

Si evidenzia che resteranno a carico dell'aggiudicatario la trascrizione delle formalità non cancellabili e quindi della costituzione di diritti reali a firma del Notaio Antonio Del Gaudio in data 24 febbraio 2006 rep. 73302/20356 trascritta a Rimini in data 2 marzo 2006 all'art. 2499 e della convenzione urbanistica a favore del Comune di Bellaria – Igea Marina a firma del Notaio Antonio Del Gaudio in data 11 dicembre 2018 rep. 86981/31487 trascritta a Rimini in data 13 dicembre 2018 all'art. 10587.

**ASTE GIUDIZIARIE® FISSA**

**per il giorno 15 settembre 2026 alle ore 10:00**, presso il proprio studio sito in Rimini, Via Flaminia Conca 73, **l'esperimento della vendita senza incanto del lotto unico**, 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 della vendita senza incanto** fissato in **euro 397.000** (trecentonovantasettemila) con offerta minima non inferiore ad **euro 297.750** (duecentonovantasettemilasettecentocinquanta), in caso di gara i rilanci delle offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **euro 5000** (cinquemila); in osservanza delle istruzioni contenute nell'ordinanza di delega, nonché delle modifiche legislative sopravvenute e delle eventuali istruzioni dell'Esecuzione emanate successivamente alla richiamata ordinanza.

\*\*\* \*\*

### **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 seguenti 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. Si precisa inoltre 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](http://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

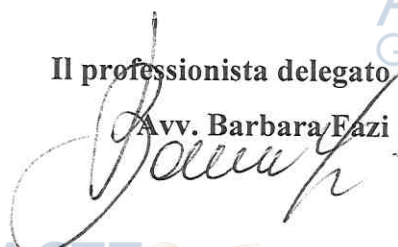
**le modalità di vendita come indicate e descritte nelle seguenti "CONDIZIONI DI VENDITA", nonché nelle istruzioni presenti sui siti [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it),**

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

Rimini, lì 13 maggio 2026

Il professionista delegato

Avv. Barbara Fazi



## CONDIZIONI DI VENDITA

### CONTENUTO, MODALITA' 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](http://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](mailto: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 alleggi anche la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

-se il soggetto offerente è minorenni 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 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 14 settembre 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. 86/2025" - IBAN IT67 A070 9024 2000 9001 0229 976 - causale "cauzione R.G.E. n. 86/2025" 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 14 settembre 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](http://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](http://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](http://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. 86/2025” - IBAN IT67 A070 9024 2000 9001 0229 976** 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.p.c.; 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 dui 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](http://www.pvp.giustizia.it)) nonché sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://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](http://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](http://www.astegiudiziarie.it);

(C) pubblicazione tramite il sistema " Rete Aste Real Estate" fornita da Aste Giudiziarie Inlinea Spa sui siti **Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.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](mailto: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.