



**TRIBUNALE DI RIMINI**

Esecuzioni Immobiliari

**Procedura Esecutiva R.G.E. n. 9/2024**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Promossa da

XXXX

Contro

(Indicazione omessa: art. 490 terzo comma c.p.c.)

**4° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI**

**ASTA TELEMATICA ASINCRONA**

L'Avv. Chantal Bordonali,

rende noto che:

1 - nella esecuzione immobiliare innanzi al Tribunale di Rimini RGE n.09/2024, il Giudice dell' Esecuzione ha disposto con ordinanza in data 08 Novembre 2024 ai sensi dell'art. 569 cpc la vendita ed ha delegato il suddetto professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. (nel seguito "professionista delegato");

2 - i beni immobili oggetto di vendita sono descritti nella relazione redatta dal perito Geom. Perazzini Giuseppe (con studio in Rimini (RN), via E. Rodriguez Senior n.3 cell. 3358357921 perazzinigiuseppe@libero.it giuseppe.perazzini@geopec.it) agli atti della procedura e qui di seguito riportati;

3 - che il "**Custode**" è lo stesso professionista delegato i cui recapiti (indirizzo e telefono) sono in calce indicati;

4 - 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 febbraio 2015 e dalle istruzioni del Giudice dell'esecuzioni stabilite nell'ordinanza di delega;

5 - "**Gestore della Vendita Telematica**" è "Edicom Finance s.r.l." tramite il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);

6 - "**Referente**" della presente Vendita Telematica è lo stesso "professionista delegato";



7 - la pubblicità in funzione della vendita prevista ex art. 490 c.p.c. sarà effettuata nel modo seguente:

A. pubblicazione del presente avviso di vendita e dell'ordinanza almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul "portale delle vendite pubbliche" <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;

B. pubblicazione del presente avviso di vendita e dell'ordinanza unitamente alla relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c. almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it);

C. pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea SpA sui siti [www.casa.it](http://www.casa.it) [www.idealista.it](http://www.idealista.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, 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;

8 - 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 i seguenti recapiti:

Avv. Chantal Bordonali

Viale Dante n. 144 Riccione -RN-

Tel. 0541/642486 - [chantalbordonali@gmail.com](mailto:chantalbordonali@gmail.com)

9 - 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;

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

e pertanto

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

## DESCRIZIONE

### LOTTO UNICO

2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di fabbricato urbano condominiale ad uso civile abitazione in Comune di Montescudo – Monte Colombo, sezione Monte Colombo (RN), Via Casiccio n.765 (catastralmente indicato presso il civico n.5) costituita da:

- un appartamento posto al piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un bagno per una superficie lorda complessiva di circa mq 50,00, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4, particella 94, subalterno 7, piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 2,5, rendita catastale € 180,76;
- un posto auto scoperto posto al piano terra di circa mq 14,00, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4, particella 94, subalterno 11, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq rendita catastale € 42,66.

Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Montescudo- Montecolombo:

**F. 4, part. 94, sub. 7** piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 2,5, rendita catastale € 180,76

Coerenze e confini:

parti comuni salvo altri e come di fatto.

**F. 4, part. 94, sub. 11** piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq rendita catastale € 42,66.

Coerenze e confini:

parti comuni salvo altri e come di fatto.

Oltre alla 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 4, particella 94 della superficie catastale di mq 1353.

Dall' atto di provenienza emerge che sono presenti dei B.C.N.C:

- sub. 16 corte comune a tutti i sub
- sub 17 ingresso e vano scale comune ai sub 5-6-7-8

Si rimanda alla perizia per una più dettagliata descrizione.

\*\*\*\*\*

**Provenienza dei beni posti in vendita:**

L'immobile di cui al presente avviso di vendita risulta di proprietà della parte esecutata, per la quota 1/1, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Parisio il 20.02.2007 rep 32891/5718 trascritto a Rimini il

22.02.2007 art 1987 e registrato a Rimini il 21.02.2007 al num. 1296 ove la signora XXXXX vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà al sig. XXXXXX

Precedentemente la signora XXXXXX risultava prop. per 1/1 in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Bosi del 07.06.2004 rep. 52993/7105, trascr. a Rimini il 09.06.2004 art. 4971 e registrato a Rimini in data 16.06.2004 al n. 557

Precedentemente il Sig. XXXXX risultava prop. per 1/1 in virtù di atto di compravendita Notaio Pelliccioni del 06.12.1972 rep. 7512/2023 trascr. il 10.01.1973 nn. 1044/940

\*\*\*\*\*

Dall' Elaborato Peritale depositato agli atti, redatto dal Geom. Giuseppe Perazzini, e al quale si fa espresso rinvio per una più analitica descrizione dell'immobile, risulta

#### **Quanto alle Spese condominiali**

Dalla relazione peritale risultano, ove disponibili, informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Si richiama la norma di cui all'art. 63 comma 4° delle disposizioni di attuazione del codice civile la quale recita: "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".

#### **Quanto alla regolarità Urbanistica- edilizia: Non Conforme**

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

##### **PRATICHE EDILIZIE:**

- **Domanda permesso di esecuzione lavori edili protocollo n. 982 del 01/04/1973**, per modifica e ampliamento di casa d'abitazione di tipo rurale;
- **Licenza per esecuzione lavori edili pratica n. 10/1973**, per modifica e ampliamento di casa d'abitazione di tipo rurale;
- **Licenza Edilizia pratica n. 22/1976** per modifica e ampliamento di casa d'abitazione;

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/91, del 01/03/1991**, per cambio di destinazione, ampliamenti e modifiche a fabbricato adibito ad uso attività agrituristica.

- **Concessione Edilizia n.35/99, pratica n.28/99, protocollo 5826**, per lavori di ristrutturazione edilizia con sdoppiamento di unità immobiliari nell'ambito di un fabbricato adibito a civile abitazione;

- **Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n.01/03 del 21/01/2003, pratica n.12/00, protocollo 1683 del 01/04/2000;**

- **D.I.A. n. 22/01 del 24/07/2001**, per realizzazione di piscina scoperta (non realizzata).

L'esperto estimatore rappresenta che sono state riscontrate alcune difformità che non rientrano nelle tolleranze:

1. differenze nelle altezze interne dovute alla presenza di cartongesso;
2. differenze dimensionali di tutte le finestre;
3. diversa disposizione del locale soggiorno, è stato creato un angolo murario all'interno del locale diminuendone la superficie legittimata;
4. Demolizione di parete interna nel bagno eliminando l'antibagno e creando un unico locale;
5. Tamponatura di una finestra nella camera.

Le difformità urbanistiche elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per Accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al *"contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro"*. A parere dello Scrivente esperto estimatore in relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere allo Sportello, sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Per inciso si specifica che in seguito alla suddetta pratica edilizia, occorrerà fare richiesta del Certificato di regolarità edilizia e agibilità.

Spese tecniche - S.C.I.A.: € 4.500,00

Richiesta del C.C.E.A.: € 2.000,00

Oblazione: € 2.000,00

Diritti istruttori e di segreteria: € 600,00

Oneri totali € 9.100,00

Si fa presente che la difformità di cui al punto 1, relativa alla variazione di altezza interna, implica la necessità di una verifica inerente alla conformità della pratica strutturale depositata nell'ambito della realizzazione del fabbricato.

Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di una pratica per la regolarizzazione delle opere in difformità, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o oblazione.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

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

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni.

### **Quanto alla Abitabilità: Assente**

Alla data di redazione dell'elaborato peritale NON risulta rilasciato il certificato di conformità edilizia ed agibilità per l'immobile in oggetto.

### **Quanto alla conformità Catastale: Conforme**

A seguito del sopralluogo effettuato dall'esperto estimatore non è stata riscontrata alcuna difformità.

Si precisa che non sono state condotte dall'esperto 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

### **Quanto al Rendimento Energetico**

Si segnala che per l'immobile sopra descritto risulta esistente l'Attestato di Prestazione Energetica in data 16 Settembre 2024, n. 07986-605620-2024, dal quale risulta la classe energetica "G".

### **Quanto agli Impianti presenti negli immobili**

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 dell'esperto stimatore 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 pertanto potrebbero non risultare conformi alle norme di sicurezza), con conseguente accettazione ed espressa assunzione di responsabilità esclusiva da parte del partecipante per ogni spesa o danno derivante dall'eventuale non conformità degli impianti ai sensi e per gli effetti di cui alla normativa vigente se ed in quanto applicabile.

### **Quanto alla situazione di Possesso**

L'immobile, al momento dell'ultimo sopralluogo del Custode, risultava libero.

L'eventuale liberazione da persone e cose dovrà avvenire a norma della legge pro tempore vigente al momento dell'emissione del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art 560 cpc.

### **Quanto alla destinazione urbanistica**

Nello strumento urbanistico PRG vigente in forza di delibera G.P. n.194 del 02/08/2002: l'immobile è identificato nella zona omogenea E2, definita come zona agricola di rilevante interesse paesaggistico, ambientale, vegetazionale di cui all'art. 42 delle N.T.A.

### **Altre Informazioni**

Gli immobili suddetti e come meglio descritti nella perizia di stima, si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a titolo di vendita forzata ai sensi degli articoli 2919 e seguenti del codice civile chiarendosi in particolare che ai sensi dell'articolo 2922 cc la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, né impugnata per causa di lesione: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti degli organi della procedura esecutiva. Si precisa che il trasferimento dei lotti in oggetto è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello

stato di fatto in cui si trova” e l’aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all’aggiudicazione.

L’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura); sono a carico dell’aggiudicatario gli oneri fiscali di trasferimento, le spese di cancellazione dei gravami ordinata dal G.E., i compensi professionali a carico dell’aggiudicatario dovuti per legge al professionista delegato liquidati dal G.E., oltre accessori di legge.

Inoltre si precisa che quanto dichiarato dal perito nella perizia di stima suddetta 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 ed alle spese condominiali. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

Quanto in oggetto viene trasferito con ogni peso, vincolo ed onere, così come emergente negli atti di provenienza e nel regolamento di condominio, ove esistente, documenti che qui si intendono integralmente trascritti per formare parte integrante ed essenziale del presente avviso di vendita.

Gli immobili saranno trasferiti con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e con le eventuali quote di comproprietà sui beni comuni se e come ad essi spettanti ed in particolare:

- con tutti i patti, clausole e condizioni di cui al citato atto di provenienza che devono intendersi qui come integralmente riportati e trascritti

Si precisa che non viene prestata alcuna garanzia per vizi in ordine alle pertinenze ed alle attrezzature né in ordine allo stato dei luoghi.

Resta onere della parte acquirente verificare sussistenza, regolarità e conformità dell’impiantistica del compendio pignorato, nonché – ove ne sussistano i presupposti - l’importo delle spese condominiali aggiornato rispetto alla data di redazione della perizia limitatamente a quanto previsto dall’art. 63 disp. Att. cc.

Gli interessati all’acquisto sono invitati a verificare personalmente con i rispettivi soggetti competenti, gli importi effettivi ed aggiornati delle spese di manutenzione straordinaria ed ordinaria, nonché quelle per sistemazione, regolarizzazione urbanistica e catastale inerenti gli immobili in oggetto.

Resta inoltre onere dei medesimi soggetti interessanti all' acquisto, in sede di visita prima della presentazione dell' offerta, verificare di persona lo stato di conservazione dei luoghi aggiornato rispetto a quanto descritto in perizia, nonché lo stato di occupazione dei medesimi.

Lo stato di fatto dei luoghi, così come documentato dalle fotografie pubblicate, potrebbe subire modifiche e/o deterioramenti dalla data di redazione della perizia alla data dell'effettivo trasferimento, non dipendenti dalla volontà degli organi della procedura.

**Si segnala che in relazione ai beni in oggetto risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie ed i seguenti pignoramenti che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario:**

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario (atto notarile pubblico del 20/02/2007 numero di repertorio 32892/5719 Notaio Parisio Alberto Sede Rimini iscritta a Rimini il 22.02.2007 all'art. 695
- Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di XXXX, contro XXXXXXXX trascritto a Rimini in data 25.01.2024 art. 902

Sono fatti salvi eventuali gravami successivi alla data di redazione del presente avviso di vendita.

Si richiamano gli eventuali obblighi, vincoli, servitù, limiti anche di natura urbanistica ed edificatoria e le obbligazioni *propter rem* richiamati negli atti di provenienza.

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

### 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, alle condizioni stabilite nel presente avviso con versamento della **CAUZIONE**:

- nella misura non inferiore al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**,
- sul seguente conto corrente, mediante bonifico, aperto presso la Banca Cherry Bank spa intestato a:  
"Procedura esecutiva Rg 9/2024" IBAN IT08M0336524100000001000060 con causale:  
"cauzione Rge 9/2024 asta del 11.03.2026" (con eventuale indicazione del nickname).

Si ricorda che il bonifico della cauzione dovrà risultare accreditato e visibile entro il giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle buste, pena l'inammissibilità dell'offerta, sul conto corrente bancario sopra indicato e pertanto è consigliabile effettuare tutte le operazioni con congruo anticipo.

**LOTTO UNICO**

**PREZZO BASE Euro 23.835/94 (ventitremilaottocentotrentacinque/94)**

**OFFERTA MINIMA CONSENTITA Euro 17.876/95 (diciasettemilaottocentosettantasei/95)**

**RILANCIO MINIMO Euro 500/00 (cinquecento/00)**

Si precisa che:

- non è consentito il pagamento rateale;
- non sono consentite offerte multiple.

**FISSA**

**per il giorno 11(UNDICI) MARZO 2026 (duemilaventisei)**

**alle ore 12.00 e seguenti**

**mediante la piattaforma telematica del Gestore incaricato [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it),**

**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,**

**salva la cd "time extension" infra descritta**

**DETERMINA**

le modalità di vendita come indicato successivamente nonché nelle istruzioni presenti sul sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) nel rispetto delle istruzioni contenute nella ordinanza del GE e di quelle successivamente emanate.

**Condizioni e modalità della vendita**

## OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO

Gli interessati sono invitati a partecipare alla gara di vendita telematica con modalità asincrona che si svolgerà sul portale di titolarità del Gestore della Vendita telematica designato dall'Ill.mo G.E. e sopra specificato.

Le offerte presentate sono irrevocabili e l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto

- 1) Tutti, tranne il debitore e gli altri soggetti esclusi per legge, possono presentare offerte di acquisto.
- 2) L'offerta deve essere fatta 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 posso presentare 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 dovrà avvenire nei termini di legge (entro tre giorni dall'aggiudicazione).

- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara e dovranno essere formulate **esclusivamente con modalità telematica** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

- 4) 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.

- 5) 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 trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 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 del 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).

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del DM 32/2015.

Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e fornisce in via automatica i dati di cui alle precedenti lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti del gestore del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritto a norma dell'articolo 13, comma 4 del dm 32/2015.

L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 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 del dm 32/2015.

6) Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti, con il legale rappresentante) salva l'ipotesi di offerta a mezzo di mandatario munito di procura notarile o per persona da nominare presentata esclusivamente da avvocato ex artt. 579 ultimo comma c.p.c. ovvero in ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti, infatti, 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 è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

7) L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015, in particolare si ricorda che, oltre ai dati forniti in automatico dal Gestore, dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;

- l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in massimo 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione e oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

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

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

L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Rimini, in assenza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Rimini.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a:

**“procedura esecutiva RG n. 9/2024**

il cui codice IBAN è IT08M0336524100000001000060 ;

per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la cauzione risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.

8) All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

c) Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

d) In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

e) Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione, in tal senso dell'altro coniuge che acconsente all'esclusione dell'acquisto del bene alla comunione legale ex art. 179 lettera f del codice civile;

f) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione giudiziale all'acquisto;

g) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale aggiornata), nonché copia o estratto autentico della delibera assembleare o consiliare necessaria per legge o statuto;

h) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e copia dei loro documenti d'identità;

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

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche. La ricevuta di avvenuto pagamento generata dal portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamenti Pago Pa" andrà allegata alla PEC con cui viene inviata l'offerta.

9) L'offerta di acquisto non è efficace:

- se perviene oltre il termine sopra stabilito;
- se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta;
- se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;
- se il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura nei termini previsti;
- se non è conforme a quanto stabilito dalla legge e dal presente avviso di vendita.

10) I creditori potranno proporre istanze di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) dm 32/2015.

Si applica il comma 4, terzo periodo dm 32/2015 e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui sopra.

Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 dm 32/2015.

L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n) dm 32/2015.

Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver

provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del regolamento dm 32/2015.

Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26 dm 32/2015.

Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

**Come sopra precisato, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.**

L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1 dm 32/2015, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

L'importo della cauzione dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto corrente sopra indicato per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

**Tale bonifico bancario dovrà essere eseguito in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato, entro le ore 24.00 del giorno non festivo precedente rispetto a quello fissato per l'apertura delle buste, sul suddetto conto corrente intestato alla procedura (si consiglia di effettuare il bonifico alcuni giorni prima della scadenza, tenendo conto dei tempi occorrenti per l'effettivo accredito).**

Gli importi versati saranno restituiti ai non aggiudicatari, detratte le spese bancarie, nei giorni immediatamente successivi all'asta, con accredito nel medesimo conto corrente da cui sono pervenuti.

#### **ACCESSO ALL'AREA VIRTUALE**

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 telematica designato dal G.E. accedendo con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio dell'operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o 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 nè motivo di doglianza da parte di alcuno; il referente dell'asta telematica procede ad una verifica della correttezza della documentazione presentata e del regolare versamento della cauzione ed ammetterà la partecipazione dei

soggetti legittimati che avranno accesso all'eventuale gara tra gli offerenti, consentendo la formulazione dei rilanci.

\*\*\*\*\*

### Svolgimento della vendita

L' inizio delle operazioni di vendita con l' esame delle offerte e le deliberazioni ai sensi degli articoli 572 e 573 c.p.c. avrà luogo presso lo studio del professionista delegato ovvero presso un altro luogo comunque idoneo allo svolgimento della vendita con modalità telematiche. 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. Le offerte telematiche saranno “aperte” ed esaminate alla data, all' ora e nel luogo fissati per l' esame delle offerte, alla presenza on line degli offerenti: il Delegato alla Vendita provvede alla deliberazione sull' offerta telematica a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

**Se l'offerta telematica è unica ed è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta.**

**Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo 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'articolo 588 CPC.**

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 CPC e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, non si fa luogo alla vendita e si procede alla assegnazione.

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.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte telematiche valide, il professionista delegato stabilisce le modalità della gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica sulla base della offerta più alta, con rilanci da effettuarsi in maniera telematica sulla base dell'importo minimo come sopra determinato: si rinvia al successivo paragrafo circa la modalità di gara.

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 nell'ordine, dei seguenti criteri: entità del prezzo offerto, ammontare della cauzione prestata, forme, modi tempi di pagamento nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa ad insindacabile giudizio del professionista delegato; 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, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

11) Le buste telematiche saranno aperte il giorno **11 MARZO 2026 alle ore 12.00** nello studio del sottoscritto professionista delegato ovvero in tribunale ovvero presso altro luogo comunque idoneo allo svolgimento della vendita con modalità telematica.

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

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

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

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

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni e, una volta trasmessa, non sarà modificabile, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

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

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte provvederà alle relative deliberazioni an orma dell'art. 572 e segg. c.p.c. e darà inizio alle operazioni di vendita e pertanto:

**a) in caso di unica offerta:**

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

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base, ma inferiore al medesimo prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che il professionista delegato ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ovvero siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

**b) in caso di pluralità di offerte:**

La gara tra più offerenti sarà svolta con modalità telematica "asincrona" avrà 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. I rilanci non potranno essere inferiori o superiori agli importi sopra indicati. 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 i 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 consolle 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 dall'istituto di credito).

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

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

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

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

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

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

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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.

La deliberazione di aggiudicazione gara avrà luogo da parte del delegato entro il giorno successivo al termine della gara; ove detto termine sia cadente di sabato o festivi la deliberazione verrà effettuata il primo giorno non festivo successivo alla conclusione della gara.

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

Terminata la gara sarà dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara, o dell'eventuale periodo di prolungamento d'asta. Il **verbale di aggiudicazione** con i provvedimenti di cui all'articolo 574 c.p.c., sarà redatto alla fine della gara, una volta che il Gestore abbia comunicato i risultati ai sensi del terzo comma dell'art. 24 del DM 32/2015.

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.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti

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

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

14) L'aggiudicatario dovrà:

- dichiarare entro due giorni dall'aggiudicazione la propria residenza o eleggere domicilio in Rimini oppure domicilio digitale via pec. In mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Rimini ai sensi dell'art. 582 c.p.c.;

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

- versare entro lo stesso termine e con le stesse modalità suindicati, una somma a titolo di fondo spese di trasferimento (imposte/tasse ipocatastali, di registro e/o IVA a seconda del regime fiscale applicabile alla compravendita, oltre a registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione delle formalità pregiudizievoli, compenso del Delegato a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 20% del prezzo di aggiudicazione o in ragione del minore o maggiore importo che il professionista delegato

comunicherà all'aggiudicatario sulla base delle imposte effettivamente da versare e delle spese inerenti agli adempimenti da compiere.

Si precisa che le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento delle spese e degli oneri accessori, e per il resto al saldo prezzo.

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

Qualora il procedimento esecutivo si basi su 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 stabilito per il saldo del prezzo di vendita, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi di tale facoltà, entro lo stesso termine dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario che ne abbia fatto richiesta nei termini stabiliti dalla delega, la parte del prezzo corrispondente al credito precisato dallo stesso. La parte di prezzo eventualmente residua, dovrà essere versata con le modalità sopra stabilite per il versamento del prezzo.

L'aggiudicatario dovrà versare il **saldo del prezzo**, dedotta la sola cauzione già prestata, e una somma a titolo di fondo spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura, cancellazioni formalità a carico dell'aggiudicatario, etc) salvo integrazioni, conguaglio e conteggio finale, 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 a soggetto terzo (aggiudicatario) che non è parte in senso tecnico della procedura esecutiva, e ciò al fine di non creare disparità di trattamento fra gli aggiudicatari a seconda del periodo 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 nel verbale 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 maggior importo che dovrà essere versato a titolo di rimborso**

**spese inerenti agli adempimenti da compiere (registrazione, IVA, cancellazione gravami) rispetto al 20% sopraindicato.**

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 e del Lotto.

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

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

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

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

Avvenuto l'integrale versamento del prezzo e di tutte le spese, il professionista delegato predispone 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. Il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di

trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento. Trattasi di “*vendita forzata*” alla quale si applicano le norme di cui agli articoli 2919 e seguenti del Codice Civile.

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

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 e si ricorda che il solo delegato, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi. Le spese (imposte ed onorari) per effettuare tali cancellazioni sono a totale carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate al più tardi contestualmente al saldo del prezzo.

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 segnala espressamente che una volta intervenuta la 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.

I partecipanti hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80 per cento del valore dell'immobile (cioè del minore tra il prezzo di stima e quello di aggiudicazione) a tassi e

condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. protocollo ABI - come adottato dal Tribunale di Rimini con nota ABI Prot. LG4215 del 6 agosto 2003 - per la concessione di mutui agli aggiudicatari. Gli interessati possono contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse. Il recapito telefonico e l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Rimini sono consultabili presso il sito internet dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana).

**Si segnala espressamente che una volta intervenuta la aggiudicazione il custode non è più tenuto ad organizzare visite di qualsiasi tipo (in particolare con i periti delle Banche finanziatrici) agli immobili aggiudicati.**

\*\*\*\*\*

#### **Custode giudiziario dell'immobile – richieste di visita all'immobile.**

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale della ordinanza di vendita, dalla relazione di stima del perito estimatore, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso il sito internet ministeriale: [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) oppure presso il sito del relativo gestore della vendita e presso il sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), e presso il professionista delegato.

Custode giudiziario è stato nominato lo stesso professionista delegato alla vendita Avv. Chantal Bordonali che potrà fornire informazioni al n. 0541/642486 e via e-mail all'indirizzo [chantalbordonali@gmail.com](mailto:chantalbordonali@gmail.com). Il Custode/Delegato alla vendita è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento e chiarisce se necessario, le peculiarità delle vendite giudiziarie con particolare riferimento alla inesistenza di oneri notarili e di mediazione e alla circostanza che il bene sarà consegnato libero da oneri e, se non sussiste titolo opponibile, vuoto da persone

Il custode non potrà rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode o un proprio collaboratore ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

\*\*\*\*\*



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

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

La Cancelleria delle esecuzioni immobiliari potrà fornire informazioni anche relative alle generalità del debitore esecutato a chiunque vi abbia interesse.

Rimini li venerdì 19 dicembre 2025



Avv. Chantal Bordonali

