Avv. Simona Dellarosa

Via Sigismondo P. Malatesta n.27
47921 - Rimini
Tel. 0541.21575
simona@studiolegalefesta.it

TRIBUNALE DI RIMINI

Primo avviso di vendita di bene immobile

con modalità telematica asincrona

R.G.E. n. 166/2015

– Lotto 1 -

Il sottoscritto Avv. Simona Dellarosa del Foro di Rimini (Codice Fiscale: DLLSMN72L46H294N – PEC: simona.dellarosa@ordineavvocatirimini.it) con studio a Rimini in Via Sigismondo Pandolfo Malatesta n. 27, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita in virtù di ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione **in data 15 maggio 2026**, con la quale, revocata la precedente delega del 24 novembre 2017 relativa alla vendita in modalità analogica, è stata conferita nuova delega per la vendita con modalità telematica asincrona, rende noto che:

- nell'esecuzione immobiliare in corso presso il Tribunale di Rimini, **R.G.E. n. 166/2015**, il Giudice dell'Esecuzione, ha ordinato la vendita del bene immobile di seguito indicato costituente il Lotto1, disponendo che essa sia effettuata con le **modalità telematiche secondo il modello della vendita asincrona** che consente la presentazione delle offerte esclusivamente in via telematica nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161 ter delle Disposizioni Attuative del Codice di Procedura Civile e del Regolamento di cui al D.M. n.32 del 26 febbraio 2015, nonché delle istruzioni del Giudice dell'Esecuzione stabilite nell'ordinanza sopra richiamata;

- le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica saranno espletate sotto la cura del Gestore della vendita telematica, Società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A**., tramite il suo portale **www.astetelematiche.it**, così come nominato dal Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale;

- **il Referente** della presente vendita telematica è lo scrivente professionista delegato;

- **il Custode** è lo stesso professionista delegato i cui recapiti sono in calce indicati;

- tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti del c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Simona Dellarosa presso il suo studio sito in Rimini, Via Sigismondo Pandolfo Malatesta n. 27 (telefono 0541.21575 – e-mail: simona@studiolegalefesta.it);

- 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 ubicato in Rimini, Via Sigismondo Pandolfo Malatesta n. 27 o in altro luogo idoneo allo svolgimento della vendita telematica,

il giorno martedì 15 dicembre 2026, alle ore 10:00 e seguenti,

esclusivamente da remoto, **in modalità telematica asincrona con collegamento al portale del Gestore delle vendite telematiche designato, Società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.", che vi provvederà a mezzo del suo portale "www.astetelematiche.it"** sotto il controllo del sottoscritto professionista delegato quale "Referente", il quale dà

pubblico avviso

di vendita dei seguenti beni e diritti immobiliari pignorati:

LOTTO 1 (UNO)

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione del tipo a schiera, sito in Comune di Mondaino (RN), Piazza Montebello n. 4, eretto su terreno tra coperto e scoperto pertinenziale della superficie catastale di metri quadrati 1024 (in mappa al Foglio 3, Particella 632, Ente Urbano di are 10:24), e precisamente:

a) appartamento della consistenza catastale di vani 8,5 posto ai piani terra, primo (rialzato), secondo e terzo (sottotetto), con accesso da corte tramite scala esterna al piano terra, composto da: al piano terra locale cantina, bagno (realizzato in assenza di titolo abilitativo) e vano scala di collegamento al piano primo; al piano primo (rialzato) ampio soggiorno con accesso a balcone esterno, cucina, antibagno, bagno e vano scala di collegamento al piano secondo; al piano secondo tre camere da letto (una con balcone), studio con accesso a balcone esterno, bagno e disimpegno, con piccola nicchia rialzata rispetto al livello della pavimentazione, all'interno della quale è collocata una scala amovibile che consente il collegamento al piano terzo; al piano terzo (sottotetto) vano sottotetto non abitabile, con altezze interne comprese tra un minimo di m.0,20 ed un massimo di m.1,75 (come da rilievo).

La superficie lorda complessiva è pari a circa mq. 197,39;

b) garage al piano terra della consistenza catastale di mq. 22, con accesso da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piazza Montebello tramite cancello carrabile, attraverso la corte identificata con il Sub. 7. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 11;

c) corte esterna della superficie lorda complessiva di circa mq. 31,70, disposta su due livelli distinti (piano terra e primo-rialzato), con accesso da Piazza Montebello tramite cancello carrabile e cancellino pedonale.

Gli immobili sopra descritti, a seguito degli aggiornamenti catastali effettuati dall'esperto stimatore nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali delegategli (Pratica n. RN0034098 del 20 giugno 2018, per esatta rappresentazione grafica, in atti dal 21 giugno 2018, e Pratica n. RN0034089 del 20 giugno 2018, per diversa distribuzione degli spazi interni, in atti dal 21 giugno 2018), risultano attualmente riferiti al Catasto Fabbricati del **Comune di Mondaino (RN) al Foglio 3, Particella 632:**

- Subalterno 8, Piazza Montebello n. 4, Piano T-1-2-3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 189 (già mq. 167), Totale escluse aree scoperte mq. 182 (già mq. 161), Rendita Euro 343,29;

confini: Sub. 4, Sub. 7 e Sub. 9, salvo altri e diversi e come in fatto;

- **Subalterno 9,** Piazza Montebello n. 4, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq. 22, Superficie Catastale Totale mq. 25 (già mq. 22), Rendita Euro 51,13;

confini: Sub. 7 da più lati e Sub. 8, salvo altri e diversi e come in fatto;

- Subalterno 7, Via Montebello, Piano T, B.C.N.C. (Corte) comune ai Subalterni 8 e 9;

confini: Piazza Montebello, Sub. 8 e Sub. 9, salvo altri e diversi e come in fatto.

Il tutto viene trasferito con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e sui servizi comuni del fabbricato, come per legge e/o destinazione, e così come pervenuto agli esecutati in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Franco Longo Debellis, Rep. n. 7809/624, del 2 luglio 1993, registrato a Rimini il 19 luglio 1993 al n. 1756/I Val. e ivi trascritto in data 8 luglio 1993 all'art. 3448, cui ha fatto seguito atto di divisione per scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal Notaio Giannantonio Pennino di Rimini, Rep. n. 24400 del 20 febbraio 1999, registrato presso l'Ufficio di Rimini 1 in data 11 marzo 1999, serie 2V al n. 178 e trascritto a Rimini il 23 marzo 1999 all'art. 1880, ai quali titoli si fa espresso rinvio.

Titoli abilitativi e pratiche edilizie: dalla perizia tecnica e dai documenti ad essa allegati, a cui si rinvia anche per una più analitica descrizione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'immobile, redatta dall'esperto stimatore Geom. Andrea Stortoni, depositata agli atti del fascicolo processuale, risulta che l'immobile è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 197 rilasciata dal Comune di Mondaino in data 6 settembre 1994, Pratica Edilizia n. 197 – anno 1994, Prot. n. 4469, per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Via Montebello, di piani tre - trifamiliare (progetto di n. 3 alloggi a schiera);
- Concessione Edilizia n. 6229 rilasciata dal Comune di Mondaino in data 16 dicembre 1996, Pratica Edilizia n. 197/bis, anno 1996, in Variante alla Concessione Edilizia n.197/4469 del 6 settembre 1994;
- in data 29 aprile 1998, Prot. n. 2307, risulta presentata al Comune di Mondaino la richiesta del certificato di abitabilità/agibilità totale. L'esperto stimatore precisa che tale richiesta si riferisce al progetto n. 197/1994 del 6 settembre 1994, Prot. n. 4469, e alla successiva variante n. 197 bis/1996 del 16 dicembre 1996, Prot. n. 6229, relativi ai lavori di costruzione di un fabbricato residenziale di n. 3 alloggi a schiera, sito nel Comune di Mondaino, Via Montebello.

Interpellato dall'esperto stimatore in merito alla richiesta del certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile, il Responsabile dell'Area Tecnica e Manutentiva del Comune di Mondaino ha riferito che: "*Dopo aver recuperato dagli archivi le pratiche di riferimento, siamo a confermare che non è stato rilasciato il Certificato di Agibilità/abitabilità, ma la documentazione era completa e quindi, la normativa dell'epoca prevedeva in mancanza di un rifiuto o di una richiesta di integrazioni, che l'agibilità si intendesse comunque acquisita per silenzio – assenso, dopo un periodo di 60 giorni. I lavori devono quindi considerarsi conclusi. Poi se vi sono state delle modifiche successive al Titolo abilitativo e se vi sono delle successive Pratiche edilizie sull'immobile, suppongo che lo abbiate già appurato all'epoca dell'accesso agli atti*."

Conformità urbanistica – edilizia: non conforme.

L'esperto stimatore Geom. Andrea Stortoni, nella relazione di stima agli atti del fascicolo processuale, che si intende qui integralmente richiamata unitamente ai documenti ad essa allegati, ha rilevato le seguenti difformità:

- Abitazione piano terra (Sub. 8):

- il muro in bossole dello spessore da circa cm. 10 che separava il vano adibito a garage–cantina dal vano adibito a servizi tecnologici (diciture riportate nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

progetto depositato in Comune), risulta demolito nella sua interezza. In luogo del vano destinato a servizi tecnologici è stato realizzato, in assenza di titolo abilitativo, un piccolo bagno (l'esperto stimatore suggerisce il ripristino dello stato legittimo);

- Abitazione piano primo (Sub. 8):

- le dimensioni delle due aperture del vano cucina, nonché quelle del portone d'ingresso, risultano difformi da quanto indicato nel progetto assentito e non rientrano nelle tolleranze previste dalla normativa vigente;
- demolizione di una piccola parete divisoria nell'antibagno (l'esperto stimatore consiglia di procedere con pratica in sanatoria);

- Abitazione piano secondo (Sub. 8):

- le dimensioni dell'apertura del vano adibito a bagno e dell'apertura del vano adibito a camera risultano difformi rispetto al progetto assentito e, ad avviso dell'esperto stimatore, non rientrano nelle tolleranze previste dalla normativa vigente;
- nel bagno è inoltre presente, nell'angolo, una piccola colonna non riportata negli elaborati progettuali (l'esperto stimatore consiglia di procedere con pratica in sanatoria);
- sul balcone prospicente lo studio è presente una piccola porzione di muretto/parapetto, ritenuta dall'esperto stimatore presumibilmente sanabile mediante titolo edilizio;

- Abitazione piano terzo/sottotetto (Sub. 8):

- la quota di colmo rilevata è difforme da quella indicata negli elaborati di progetto;

- Corte esterna (Sub. 7) articolata su due livelli distinti (piano terra e primo-rialzato):

a) Livello di piano terra (fronte fabbricato):

- sul lato sinistro dell'immobile è stato realizzato un ripostiglio con struttura in pannelli di legno, delle dimensioni di circa m. 1,00 x 1,40 e di altezza pari a m. 1,95, posto in aderenza ad altra proprietà (l'esperto stimatore ne suggerisce lo smontaggio, in quanto privo di titolo edilizio abilitativo);
- sul lato destro del fabbricato è stato realizzato un altro piccolo ripostiglio in struttura lignea ricavato nel sottoscala della scala esterna che collega il piano terra con il piano primo (l'esperto stimatore ne suggerisce lo smontaggio, in quanto privo di titolo edilizio abilitativo);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) Livello di piano primo-rialzato:

- realizzazione di una tettoia in ferro e materiale plastico della superficie di circa mq. 9,25, priva di permessi o autorizzazioni (l'esperto stimatore ne suggerisce lo smontaggio, in quanto priva di permessi o autorizzazioni);
- ulteriore manufatto in struttura lignea di piccole dimensioni, privo di qualsiasi autorizzazione o titolo depositato presso il Comune (anche in questo caso l'esperto stimatore ne consiglia lo smontaggio);
- lungo il muro di confine con altra proprietà è stato realizzato un nuovo accesso pedonale su Piazza Montebello, al quale si accede tramite una salita/scivolo. L'esperto stimatore precisa che guardando dal fronte strada il nuovo accesso pedonale, si nota, sul lato sinistro, la costruzione di un muro di contenimento realizzato presumibilmente in blocchi prefabbricati di cemento e ancoraggi in ferro armato;

- Garage (Sub. 9):

- al piano terra è stato realizzato un ripostiglio in materiali lignei, senza presentazione di titolo edilizio in Comune. L'esperto stimatore ne consiglia lo smontaggio al fine di ripristinare lo stato autorizzato dai progetti.

Per quanto concerne i costi di ripristino e smontaggio, ivi compresi i costi e gli oneri per la pratica urbanistica in sanatoria, per l'aggiornamento dell'abitabilità/agibilità e per la pratica sismica (se necessaria e richiesta), si rinvia espressamente al paragrafo 4.3.1 della perizia.

L'esperto stimatore precisa che, per la sistemazione delle difformità riscontrate, occorrerà incaricare un tecnico di fiducia per la presentazione della pratica in sanatoria, con una corretta quantificazione di oneri, competenze, costi e spese da definirsi previo confronto con i tecnici comunali. Inoltre, sempre ad avviso del Geom. Andrea Stortoni, una volta presentata la pratica di sanatoria, si dovrà valutare con il tecnico comunale se sia necessaria una nuova pratica o l'aggiornamento della richiesta del certificato di abitabilità/agibilità già presentata.

Gli oneri, le sanzioni e le spese indicate dall'esperto stimatore nella perizia, che resteranno a carico dell'aggiudicatario, dovranno essere comunque verificati dalla parte interessata con i competenti Uffici Comunali. Anche la possibilità di regolarizzare le opere difformi e le relative modalità burocratiche e operative andranno ulteriormente accertate e concordate con gli uffici pubblici preposti in relazione alle norme vigenti alla data della effettiva

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

regolarizzazione. Pertanto resta onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici.

Conformità catastale: l'esperto stimatore con Pratica n. RN0034098 del 20 giugno 2018 (per esatta rappresentazione grafica), in atti dal 21 giugno 2018, e con Pratica n. RN0034089 del 20 giugno 2018 (per diversa distribuzione degli spazi interni), in atti dal 21 giugno 2018, ha regolarizzato le difformità che andavano ad incidere sui parametri reddituali.

Destinazione urbanistica: si rimanda alla perizia di stima.

APE – Attestato di Prestazione Energetica: per l'immobile sopra descritto risulta agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 02221-071321-2017, di cui al D. Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005 e successive modificazioni ed integrazioni e normativa regionale in materia, rilasciato il 26 settembre 2017, con scadenza al 26 settembre 2027, che classifica l'immobile staggito (identificato con Sub. 8) in Classe Energetica "C".

Stato di possesso: l'immobile, alla data dei sopralluoghi eseguiti dal custode unitamente all'esperto stimatore, risultava occupato da parte esecutata e verrà liberato a cura e spese della procedura dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

Si precisa che, al momento della consegna, il custode indicherà se vi siano beni mobili da smaltire; in tal caso, tale onere, rimarrà a cure e spese dell'aggiudicatario.

Si evidenzia che sugli immobili in oggetto gravano le seguenti trascrizioni non cancellabile con il decreto di trasferimento e precisamente**:**

- convenzione a favore del Comune di Mondaino trascritta in data 3 maggio 1996 all'art. 2756, di durata ventennale (che l'esperto stimatore precisa essere non più efficace);

- fondo patrimoniale trascritto in data 27 novembre 2007 all'art. 10991, con inefficacia relativa ex art. 2901 c.c. annotata in data 26 aprile 2016 all'art. 1105 (nel quadro "D" dell'annotamento da ultimo citato si ricava quanto segue: "*Con atto di citazione trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data 26/11/2012 la Banca *** promuoveva azione di revocatoria dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 20/11/2007 a ministero Notaio Domenico Guastamacchia di Forlì numero di repertorio 236031/24738 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data 27/11/2007 all'art. 10991. Con sentenza n. 1411/2014 del Tribunale di Rimini è stata accolta la domanda della*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Banca *** e dichiarato inefficace l'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 20/11/2007 Repertorio 236031/24738 a favore di *** e *** e contro *** e ***. Si precisa che la sentenza n. 1411/2014 del Tribunale di Rimini è stata depositata in cancelleria il 3/12/2014 ed è passata in giudicato il 18/3/2016*");

- domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta in data 26 novembre 2012 all'art. 10153.

Impianti presenti nell'immobile: per quanto riguarda gli impianti e lo stato di manutenzione e di conservazione degli immobili oggetto del presente avviso si rinvia espressamente alla descrizione contenuta nella citata relazione dell'esperto stimatore ed ai documenti ad essa allegati.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza che non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti presenti nell'immobile oggetto del presente 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 derivanti dall'eventuale non conformità degli impianti ai sensi e per gli effetti di cui alla normativa vigente, se ed in quanto applicabile.

Altre informazioni: la vendita è a corpo e non a misura e gli immobili, meglio descritti nella perizia di stima, si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con le eventuali quote di comproprietà sui beni comuni se e come ad essi spettanti.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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, 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, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Qualunque onere o spesa, di qualunque natura, necessari per l'eventuale regolarizzazione amministrativa, igienico - amministrativa, urbanistica, catastale dell'immobile saranno comunque ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Le unità immobiliari verranno aggiudicate quindi nell'attuale stato di fatto, rimanendo a carico degli aggiudicatari ogni e qualsiasi onere e spesa per l'eventuale ripristino della regolarità urbanistica degli immobili medesimi.

In ogni caso, ove possibile e ricorrendone i presupposti, eventuali violazioni urbanistiche potranno essere sanate a cura e spese dell'aggiudicatario anche a norma dell'art. 40, comma 6, della legge 28/02/1985, n. 47, e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001, mediante presentazione di apposita domanda di condono/sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento.

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

Sono a carico dell'aggiudicatario anche gli oneri fiscali di trasferimento e i compensi professionali dovuti per legge al professionista delegato liquidati dal Giudice dell'Esecuzione.

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

Non è prevista la possibilità di presentare offerte multiple alternative.

In caso di vendita di unità immobiliari facenti parte di un condominio, trova applicazione l'art. 63, comma 4, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, a norma del quale "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*". Pertanto, l'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con la parte esecutata, al pagamento delle spese condominiali non versate, limitatamente a quelle maturate nell'anno in corso e nell'anno precedente alla vendita.

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

FISSA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per il giorno **martedì 15 dicembre 2026, alle ore 10:00 e seguenti**, presso il proprio studio ubicato a Rimini (RN) in Via Sigismondo Pandolfo Malatesta n. 27, o in altro luogo idoneo allo svolgimento della vendita telematica, **l'esperimento di vendita, con l'esame delle offerte telematiche, ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., mediante la piattaforma telematica del Gestore incaricato, a cui seguirà l'eventuale gara tra gli offerenti, con modalità asincrona, per la durata di 48 (quarantotto) ore dall'avvio della stessa.**

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti della gara, la stessa verrà prorogata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) 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.

AVVISA

- che il **prezzo base** della vendita senza incanto è fissato **in Euro 136.800,00.-** (centotrentaseimilaottocento virgola zero zero);
- che, nei casi di gara, **le offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 2.500,00.-** (duemilacinquecento virgola zero zero);
- che è consentita la presentazione di offerte per un importo inferiore fino ad ¼ (un quarto) rispetto al prezzo base come sopra indicato e, quindi, con **offerta minima non inferiore** ad **Euro 102.600,00.-** (centoduemilaseicento virgola zero zero).

INVITA

i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto alle condizioni stabilite nel presente avviso di vendita, a versare la **CAUZIONE** nella misura non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul seguente conto corrente acceso presso la **CHERRY BANK S.P.A.** – Filiale di Rimini Centro, intestato all'"**ESECUZIONE IMMOBILIARE 166/2015 RICAVO LOTTO 1", con le seguenti coordinate IBAN: IT38 M033 6524 2010 0000 0008 950**, indicando nella causale "**Cauzione RGE 166/2015 Lotto 1 – Tribunale di Rimini**" (con l'eventuale indicazione del nickname).

Il bonifico della cauzione dovrà risultare accreditato e visibile sul conto corrente bancario sopra indicato entro il giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle buste, pena l'inammissibilità dell'offerta;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pertanto, si consiglia di effettuare tutte le operazioni con congruo anticipo, tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

DETERMINA

nel rispetto delle istruzioni contenute nella ordinanza succitata, nonché delle modifiche legislative sopravvenute e delle eventuali istruzioni del Giudice dell'Esecuzione, così come indicato nelle istruzioni presenti sui siti **www.astegiudiziarie.it** e **www.pvp.giustizia.it**, le seguenti

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA:

1) OFFERTE TELEMATICHE

Tutti, tranne il debitore e gli altri soggetti esclusi per legge, possono presentare offerte di acquisto, esclusivamente in via telematica.

L'offerta deve essere fatta personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile speciale o generale.

Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare.

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 in ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti, o nel caso di offerta per persona da nominare presentata esclusivamente da avvocato ex artt. 579, ultimo comma, c.p.c..

Lo stesso procuratore non può partecipare alla medesima asta per più soggetti distinti e del pari, nel caso ci si avvalga di presentatori ai sensi dell'articolo 12 comma 5 del DM 32/2015, si precisa che lo stesso soggetto presentatore non può presentare più offerte per persone diverse nella stessa asta: in tali casi sarà ritenuta valida soltanto la prima offerta pervenuta in ordine di tempo.

L'offerta di acquisto dovrà pervenire entro le ore 13:00 del giorno non festivo precedente a quello fissato per l'asta, e non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base di vendita fissato nell'avviso, pena l'inefficacia della stessa.

L'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione con le modalità di seguito stabilite.

Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e attraverso il portale del Gestore della Vendita Telematica **www.astetelematiche.it**.

Generata l'offerta, a pena di inammissibilità, essa dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati **e dovrà essere trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata,** ai sensi dell'art.12, comma 5, D.M. n. 32/2015, all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

L'offerta s'intenderà 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.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica per la vendita telematica*, ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, rilasciata da un gestore di PEC iscritto in apposito registro ministeriale; in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio recante l'offerta (o in un suo allegato) di aver rilasciato all'utente le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta. Si precisa che quest'ultima modalità di trasmissione 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 telematica è irrevocabile e dovrà contenere, tutti i dati richiesti dall'art 12, co. 1 e co. 2, D.M. n. 32/2015 ed in particolare si ricorda che, oltre a quelli 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- 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 nell'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 (o in alternativa quella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) 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 Italiano e non gli risulti attribuito il codice fiscale, 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 mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria.

All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento della **cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto** (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stato effettuato l'addebito dell'importo versato.

Si ricorda che il versamento della cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma versata risulti effettivamente accreditata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sul conto corrente intestato alla procedura, entro il giorno precedente rispetto a quello fissato per l'esame delle offerte.

Qualora il giorno fissato per l'esame delle offerte non venga riscontrato l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di aggiudicazione, la cauzione versata verrà imputata in acconto sul prezzo. Ai partecipanti non aggiudicatari la cauzione verrà restituita mediante bonifico, al netto di eventuali oneri bancari.

b) copia di un valido **documento di identità e del codice fiscale** dell'offerente o degli offerenti.

Se il soggetto offerente 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.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione del coniuge non offerente che acconsente all'esclusione dell'acquisto del bene alla comunione legale ex art. 179 lettera f del Codice Civile.

In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare, copia del documento di identità e del codice fiscale del minore, nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto autorizzato a sottoscrivere l'offerta.

Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, all'offerta deve essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente partecipa per conto di una Società o di un Ente, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale aggiornata del Registro delle Imprese), nonché copia o estratto autentico della delibera assembleare o consiliare necessaria per legge o statuto ed eventuali altri titoli autorizzativi (procura, delibera..).

Se l'offerta telematica è formulata da più persone, deve essere allegata copia, anche per immagine, della procura - per atto pubblico o scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che effettua l'offerta, copia dei loro documenti d'identità e dei rispettivi codici fiscali. In caso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di dichiarazione di offerta presentata da più soggetti, dovranno essere indicate le eventuali diverse quote ed i diritti di intestazione del bene.

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 e codice fiscale di entrambi.

Se l'offerta è presentata da avvocato per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., dovrà allegare copia del tesserino di appartenenza all'ordine degli avvocati in corso di validità. Il relativo mandato dovrà avere la forma notarile (atto pubblico o scrittura privata autenticata) con data antecedente alla data fissata per l'udienza e la dichiarazione di nomina dovrà avvenire nei termini di legge (entro tre giorni dall'aggiudicazione).

Si precisa infatti che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica deve essere presentata dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., come sopra indicato.

c) ricevuta di avvenuto pagamento del bollo (attualmente pari ad Euro 16,00), fatti salvi i casi di esenzione ai sensi del DPR 447/2000, in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo al Portale dei Servizi Telematici http://pst.giustizia.it all'interno dell'area pubblica "Pagamenti PagoPa", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento generata dal Portale all'interno dell'area pubblica "Pagamenti PagoPa" andrà allegata alla PEC con cui viene inviata l'offerta generata tramite il modulo web ministeriale.

Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3 dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta telematica dovrà, quindi, essere conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 agli artt.12 e segg., come sopra indicato e come nello specifico si riporta in nota, e dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vendite telematiche del Ministero della Giustizia - sezione "FAQ - manuali utente [1]".

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

Al fine di **garantirne la segretezza**, l'offerta telematica redatta sulla piattaforma tecnologica accessibile dal Portale ed inviata all'indirizzo *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*, è cifrata mediante un software realizzato dal

---

1

"Art. 12. Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati.

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale e' 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, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. 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.
3. 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 presente decreto. Il software di cui al periodo precedente e' messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. 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. 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.
5. 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).
Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. 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.

Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta.
1. 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).
2. 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 presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 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. 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.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.
Art. 14. Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica.
1. 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.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ministero che non permette di conoscerne il contenuto sino ad un momento che di poco precede la celebrazione dell'esperimento di vendita.

L'offerta di acquisto non è efficace e quindi non verrà ammessa:

- se perviene oltre il termine sopra stabilito;
- se è inferiore di oltre ¼ (un quarto) 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.

2) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA.

L'inizio delle operazioni di vendita con l'esame delle offerte e le deliberazioni ai sensi dell'art. 572 c.p.c. e seguenti avrà luogo alla data e nell'orario sopra indicato, nello studio del sottoscritto professionista delegato ovvero presso altro luogo comunque idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica.

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

Per espressa disposizione della delega conferita dal Giudice dell'Esecuzione 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 esecutati.

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 all'aula virtuale con le credenziali personali ed in base alle istruzioni loro trasmesse almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno 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 a norma dell'art. 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c., dando 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 inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, in misura non superiore di un quarto, 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 ss. c.p.c.;

b) in caso di pluralità di offerte:

si inviterà 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 a colui che, per primo, avrà depositato l'offerta di acquisto.

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 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 una durata di **48 (quarantotto) ore** a partire dal suo inizio.

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

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli **ultimi 10 (dieci) minuti della gara**, la stessa sarà prorogata automaticamente di **ulteriori 10 (dieci) 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.

3) AGGIUDICAZIONE E SALDO DEL PREZZO

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, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara verrà effettuata da parte del sottoscritto Professionista Delegato entro il giorno successivo al termine della gara; ove detto termine sia cadente di sabato o festivo la deliberazione verrà effettuata il primo giorno non festivo successivo alla conclusione della gara, redigendo verbale di aggiudicazione telematico delle relative operazioni che invierà, con le modalità indicate nell'ordinanza di delega, per via telematica alla Cancelleria.

Il bene verrà quindi 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.

La piattaforma del Gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per partecipare alla gara.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26 febbraio 2015.

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 l'originale della procura speciale notarile rilasciata in data anteriore alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. 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.

Dopo l'aggiudicazione, il sottoscritto Professionista Delegato inviterà, nell'udienza di vendita o, in seguito, mediante comunicazione all'indirizzo di posta elettronica certificata, l'Istituto di credito fondiario a fargli pervenire, entro e non oltre 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma e le modalità di versamento.

Si precisa che, 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 provvede altresì:

- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- sull'eventuale istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c.;
- ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c. e dell'art. 585 c.p.c..

Dà in ogni caso notizia al Giudice dell'Esecuzione dell'esito di ogni tentativo di vendita.

L'aggiudicatario dovrà:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Rimini, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.;

b) **versare il saldo del prezzo** di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, **entro un termine massimo e perentorio di 120 (centoventi) giorni, decorrente dalla data di aggiudicazione**, mediante assegno circolare non trasferibile, emesso da una Banca italiana o da Poste Italiane S.p.A. e intestato al Professionista Delegato, con indicazione del numero RGE della procedura e del lotto. L'assegno dovrà essere consegnato presso lo studio del professionista delegato, nei giorni e negli orari di ufficio.

Il saldo potrà essere versato anche mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, avente l'IBAN sopra indicato, con indicazione, nella causale, dell'RGE e del lotto.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo del prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'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 una copia autentica cartacea oppure trasmettere una copia autentica informatica del relativo atto notarile di mutuo.

Qualora il procedimento esecutivo si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, purché, entro il termine stabilito per il saldo del prezzo di vendita, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. Qualora non intenda avvalersi di tale facoltà, l'aggiudicatario, 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 da quest'ultimo. La parte di prezzo eventualmente residua dovrà essere versata con le modalità e nel termine sopra stabiliti per il versamento del prezzo.

Si segnala che il termine di 120 (centoventi) giorni è perentorio (Cass. – Sezioni Unite, n. 262/2010) **e non è soggetto a sospensione feriale**, trattandosi di un termine assegnato a soggetto terzo (aggiudicatario) che non è parte in senso tecnico della procedura esecutiva. Ciò al fine di evitare disparità di trattamento fra aggiudicatari in relazione al periodo dell'anno in cui si svolge l'esperimento di vendita.

Il mancato versamento del saldo prezzo entro il predetto termine, comporta la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

decadenza dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa.

c) **versare, entro il medesimo termine di 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione e con le stesse modalità sopra indicate, **una somma a titolo di fondo spese di trasferimento** (destinata al pagamento delle imposte/tasse ipocatastali, dell'imposta di registro e/o dell'IVA, a seconda del regime fiscale applicabile alla compravendita, nonché delle spese di registrazione, trascrizione, voltura e cancellazione delle formalità pregiudizievoli e del compenso del professionista delegato a carico dell'aggiudicatario). Tale somma è determinata, salvo conguaglio e conteggio finale, nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, ovvero nella diversa misura, inferiore o superiore, 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 detta somma deve essere aggiunta al prezzo di aggiudicazione e non ne costituisce parte.

d) **l'aggiudicatario dovrà depositare, al più tardi entro il termine per il saldo prezzo, la dichiarazione scritta contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del D. Lgs n. 231/2007 (antiriciclaggio).**

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

4) DECRETO DI TRASFERIMENTO

Avvenuto il versamento del saldo del prezzo e delle spese, il professionista delegato predisporrà la bozza del decreto di trasferimento di cui all'art. 586 c.p.c. e trasmette il fascicolo al Giudice dell'Esecuzione, allegando alla bozza del decreto, ove previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile.

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

Il professionista delegato provvede all'esecuzione delle formalità di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni, nei medesimi casi previsti per le comunicazioni degli atti volontari di trasferimento. Si tratta di "vendita forzata", alla quale si applicano le disposizioni di cui agli articoli 2919 e seguenti del Codice Civile.

La vendita sarà soggetta ad Imposta di Registro oppure ad I.V.A., in base al regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene e in base alla natura dell'immobile, nonché alle condizioni soggettive rilevanti ai fini fiscali del soggetto esecutato e dell'aggiudicatario.

Gli importi occorrenti (oneri fiscali borsuali e compensi) sono a carico dell'aggiudicatario.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione fiscale per effetto di modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, resterà onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme dovute per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al momento del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

5) FINANZIAMENTI BANCARI

Al fine di agevolare l'ottenimento, da parte degli aggiudicatari, di finanziamenti bancari con garanzia ipotecaria sui beni oggetto del presente avviso, si richiama l'applicabilità della disciplina di cui al secondo comma dell'art. 585 c.p.c., precisando che la trascrizione del decreto di trasferimento potrà essere eseguita soltanto unitamente all'iscrizione dell'ipoteca e con l'impegno della procedura a cancellare i gravami con le modalità sotto descritte.

Si segnala, inoltre, che in presenza di formalità pregiudizievoli non cancellabili con il decreto di trasferimento, potrebbe non essere concesso il finanziamento. Pertanto, si invitano i potenziali interessati ad assumere preventivamente le informazioni necessarie alla concessione.

6) CANCELLAZIONE GRAVAMI

Nel decreto di trasferimento, il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la cancellazione delle iscrizioni, delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo cancellabile, con l'esclusione dei "gravami non cancellabili" indicati nella perizia o nell'avviso di vendita.

I relativi annotamenti di cancellazione o restrizione saranno eseguiti dal professionista delegato. Si ricorda che il solo delegato, in virtù e in pendenza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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) richieste per effettuare tali cancellazioni sono a totale carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate, al più tardi, contestualmente al saldo del prezzo con il fondo spese di trasferimento.

7) PUBBLICITA' IN FUNZIONE DELLA VENDITA

La pubblicità in funzione della vendita sarà effettuata, a norma dell'art. 490 c.p.c., dal sottoscritto Professionista Delegato secondo le seguenti modalità stabilite dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di delega:

a) pubblicazione del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di delega almeno 60 (sessanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia;

b) pubblicazione del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di delega, unitamente alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet **www.astegiudiziarie.it** almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

c) pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", fornito da Astegiudiziarie Inlinea S.p.a., sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, di un avviso contenente, in forma sintetica e riassuntiva, 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 i link ovvero le indicazioni dei siti internet ove saranno disponibili, in dettaglio, tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

d) pubblicità commerciale mediante appositi volantinaggi, a discrezione del professionista delegato.

8) ALTRE INFORMAZIONI, VISITE E ASSISTENZA

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sottoscritto Professionista Delegato. La partecipazione comporta altresì l'accettazione incondizionata di quanto previsto nel presente avviso.

Maggiori informazioni e chiarimenti relativi alle caratteristiche e consistenza dell'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento, potranno essere forniti gratuitamente dal sottoscritto Professionista Delegato, nominato altresì Custode Giudiziario dei beni immobili oggetto di vendita, previo appuntamento presso lo studio dell'Avvocato Simona Dellarosa, sito in Rimini (RN), Via Sigismondo Pandolfo Malatesta n. 27 (telefono 0541.21575 – mail: simona@studiolegalefesta.it), nei giorni e negli orari d'ufficio.

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 che, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti dagli stessi.

Per quanto non espressamente disciplinato, si rinvia a quanto previsto dal D.M. n. 32/2015.

La Cancelleria delle esecuzioni immobiliari potrà fornire, a chi ne abbia interesse, informazioni anche relative alle generalità del debitore esecutato.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate esclusivamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo www.pvp.giustizia.it, come meglio spiegato nella sezione "FAQ".

Si precisa che non sono ammesse richieste di visita simultanee o per gruppi di più interessati.

L'utente che vuole partecipare potrà ricevere assistenza per la presentazione dell'offerta telematica inviando una e-mail al Gestore della vendita oppure contattando il relativo call center.[2]

Rimini, 9 (nove) ottobre 2026 (duemilaventisei)

Il professionista delegato

---

2 *Si precisa che l'utente potrà ottenere ai recapiti del Gestore della vendita assistenza alla partecipazione telematica e precisamente: 1) assistenza per la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica; 2) supporto tecnico e informativo sulla compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara.*
Si precisa inoltre che il Manuale utente per l'invio dell'offerta ed il Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile potranno essere consultati e scaricati dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo https://port alevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/faq.page.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Simona Dellarosa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009