TRIBUNALE DI RIMINI

I° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

R.G. n. 58/2025

L'Avv. Paolo Serafini,

rende noto che

1 – nel procedimento di espropriazione immobiliare innanzi al Tribunale di Rimini a margine indicato, il Giudice dell'Esecuzione in data 18 settembre 2026 con ordinanza, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., ha disposto la vendita ed ha delegato lo scrivente professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

2 – la vendita dovrà svolgersi con modalità telematiche secondo il modello della vendita asincrona che consente la presentazione delle offerte in via telematica nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161 ter disp. Att. c.p.c., di cui al D.M. 26.02.2015 n. 32 e delle istruzioni del Giudice dell'Esecuzione stabilite nell'ordinanza;

3 – le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica saranno espletate sotto la cura del "Gestore" Società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** tramite il suo portale **www.astetelematiche.it**, così come nominato dal Giudice dell'intestato Tribunale;

4 – "Referente" della presente vendita telematica è lo scrivente professionista delegato;

5 - i beni immobili oggetto di vendita sono descritti nella relazione redatta dall'Architetto Maria Flavia Petitti agli atti della procedura e qui di seguito riportati;

6 - custode è lo stesso professionista delegato i cui recapiti sono in calce indicati;

7 - tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice o dal cancelliere o dal Giudice, sono eseguite dal professionista delegato Avv. Paolo Serafini, con studio in Morciano di Romagna (47833), Via S. M. Maddalena n. 51/B, telefono 333 4281897, paoloserafini67@gmail.com,

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

paolo.serafini@ordineavvocatirimini.it;

8 - 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;

9 – l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di vendita e l'inizio della eventuale gara ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c. avrà luogo il giorno **12 (dodici) gennaio 2027 (duemila ventisette) alle ore 8:30 e seguenti mediante il portale web del Gestore incaricato www.astetelematiche.it;**

pertanto dà

PUBBLICO AVVISO

di vendita dei seguenti beni e diritti immobiliari*:"LOTTO UNICO –*

A) *Piena proprietà di fabbricato urbano da terra a cielo, posto in Comune di Saludecio, Via Monte Orciaro, 419/C e D, disposto sui piani interrato, terra e primo con accessori in corpo staccato al piano terra, edificato su area – coperta e scoperta di pertinenza – identificata al catasto terreni dello stesso Comune al foglio 30 (trenta), particella 6 (sei), supeficie catastale metri quadrati milletrecentosette (mq. 1.307), ente urbano, e precisamente:*

- *appartamento al piano terra, composto da ingresso, disimpegno, servizio, cucina, camera, scala interna di collegamento al piano interrato ove sono presenti due locali cantina, con annesso corpo staccato composto da cantina e porcile;*
- *deposito con pollaio costruito in aderenza al piano terra della complessiva superficie catastale di metri quadrati trentaquattro (mq. 34);*
- *appartamento composto al piano primo da scala di accesso dal piano terra, cucina e terrazzo con balcone comune, disimpegno, servizio, due camere con copertura a terrazzo, terrazzo e balcone comuni, e al piano terra da due locali cantina, servizio, lavanderia e ripostiglio.*

Censito al catasto fabbricati del Comune di Saludecio al foglio 30 (trenta), particella 6 (sei), subalterni:

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

- *1 (uno), Via Monte Orciaro, 419/D, piano S1-T, categoria A/4, classe 1, vani 4, superficie totale 85 mq. – totale escluse aree scoperte 85 mq., rendita catastale euro 136,34;*
- *2 (due), Via Monte Orciaro, 419/D, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 34 mq., superficie totale 42 mq., rendita catastale euro 107,11;*
- *3 (tre), Via Monte Orciaro, 419/D, piano T-1, categoria A/4, classe 2, vani 6,5, superficie totale 124 mq. – totale escluse aree scoperte 114 mq., rendita catastale euro 255,13;*
- *4 (quattro), Via Monte Orciaro, 419/D, piano T, b.c.n.c. (corte) comune a tutti i subalterni.*

B) *Piena proprietà di terreno agricolo nudo, posto in Comune di Saludecio, della complessiva superficie catastale di metri quadrati ventimilanovecentodiciannove (mq. 20.919), diviso in due corpi e precisamente:*

- *il primo corpo posto in Saludecio località Monte Orciaro della complessiva superficie catastale di metri quadrati diciassettemilacinquecentoventicinque (mq. 17.525).*

Censito al catasto terreni dello stesso Comune al foglio 30 (trenta), mappali:

- *3 (tre), seminativo arborato, classe 3, mq. 654, reddito dominicale euro 5,57, reddito agrario euro 5,91;*
- *1022 (milleventidue), seminativo arborato, classe 3, mq. 7.296, reddito dominicale euro 26,38, reddito agrario euro 37,68;*
- *1024 (milleventiquattro), seminativo arborato, classe 3, mq. 633, reddito dominicale euro 2,29, reddito agrario euro 3,27;*
- *268 (duecentosessantotto), seminativo arborato, classe 3, mq. 4.672, reddito dominicale euro 16,89, reddito agrario euro 24,13;*
- *269 (duecentosessantanove), vigneto, classe 2, mq. 784, reddito dominicale euro 6,68, reddito agrario euro 7,09;*
- *270 (duecentosettanta), seminativo arborato, classe 3, mq. 3.136, reddito dominicale euro 11,34, reddito agrario euro 16,20;*

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

- *271 (duecentosettantuno), vigneto, classe 1, mq. 400, reddito dominicale euro 4,13, reddito agrario euro 4,23;*
- *il secondo corpo posto in Saludecio località Sotto alle Suore della complessiva superficie catastale di metri quadrati tremilatrecentoquarantaquattro (mq. 3.344).*

Censito al catasto terreni del Comune di Saludecio al foglio 24 (ventiquattro), mappale 132 (centotrentadue), seminativo arborato, classe 4, mq. 3.344, reddito dominicale euro 12,09, reddito agrario euro 17,27."

****

Relativamente alla consistenza immobiliare sopra descritta alla lettera **A)** si precisa che, sebbene nella relazione di stima il fabbricato venga individuato con i civici 419/C e 419/D, sulla base della numerazione riscontrata in loco, negli atti catastali, tutte le unità immobiliari censite al Foglio 30, particella 6, subalterni 1, 2 e 3, risultano identificate con l'indirizzo di Via Monte Orciaro n. 419/D. Tale difformità attiene esclusivamente alla numerazione civica e non incide sull'identificazione catastale dei beni.

Si segnala inoltre che sulla particella 6 grava di fatto un passaggio a favore delle particelle 8, 292,294,337 e 395 per l'accesso alla proprietà limitrofa, che altrimenti risulterebbe interclusa. Non risulta formalmente trascritta servitù di passaggio.

****

Provenienza

Compravendita a rogito del Notaio Biagio Caliendo di Cattolica in data 7 dicembre 2016 repertorio numero 1965, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Rimini Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15 dicembre 2016 all'articolo 10353 R.P..

****

In merito alla regolarità urbanistica si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti nel fascicolo processuale dalla quale risulta quanto segue:

Concessione edilizia n. 281/Pratica edilizia n. 281/Prot. n. 2903, rilasciata

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

in data 31/07/1984 per lavori di rifacimento di soffitto e tetto – manutenzione straordinaria, relativi all'immobile censito al Foglio 30, mappale 5;

- Concessione edilizia n. 281/BIS/Pratica edilizia n. 281/BIS / Prot. n. 4765, rilasciata in data 03/01/1991, per lavori di ultimazione opere – variante – volturazione concessione, relativi all'immobile censito al Foglio 30, mappale 5;
- Concessione edilizia n. 541/Pratica edilizia n. 541/BIS / Prot. n. 567/93, rilasciata in data 02/05/1993 per lavori di demolizione e ricostruzione di fabbricato adibito a ricovero attrezzi e variante planimetrica, relativi all'immobile censito al Foglio 30, mappali 4-3-5;
- Concessione edilizia n. 750/Pratica edilizia n. 750 / Prot. n. 1923/1997, rilasciata in data 16/05/1997, per lavori di costruzione di terrazzo a fabbricato adibito a civile abitazione, relativi all'immobile censito al Foglio 30, mappali 5 e 6

Dagli accertamenti eseguiti presso l'archivio comunale non risulta agli atti il certificato di abitabilità relativo all'immobile in oggetto.

Conformità urbanistico edilizia:

Dall'esame dei titoli edilizi reperiti presso il Comune di Saludecio sono emerse **le seguenti difformità**:

a) sub. 3: tamponamento del terrazzo al piano primo;

b) sub. 3: piano terra: demolizione dei tramezzi interni, delle finiture e degli impianti;

c) sub. 1: demolizione dei tramezzi interni, della scala e di parte del solaio.

La difformità di cui al punto a) dovrà essere ripristinata; le opere di cui ai punti b) e c) richiedono preventiva regolarizzazione edilizia, ove assentibile, nonché i conseguenti interventi di ripristino e completamento.

Dalle verifiche eseguite è emerso che le opere realizzate sul sub. 1 interessano anche elementi aventi possibile rilevanza strutturale, con particolare riferimento alla demolizione della scala e di parte del solaio.

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

Non è stato eseguito, nell'ambito del presente incarico, un accertamento strutturale specialistico finalizzato alla verifica statica delle strutture residue. Per la regolarizzazione delle difformità sarà pertanto necessario procedere mediante idoneo titolo edilizio in sanatoria, ove assentibile, nonché mediante i **necessari adempimenti di natura strutturale e sismica, da definirsi a cura di tecnico abilitato e in accordo con i competenti uffici**.

Il subalterno 1 comprende inoltre un corpo accessorio staccato. Alla data del sopralluogo il manufatto non è risultato integralmente rilevabile in quanto pressochè interamente coperto dalla vegetazione e parzialmente crollato. Non risultando lo stesso compiutamente riscontrabile nei titili edilizi reperiti, non è stato possibile attestarne in via definitiva la legittimità urbanistico-edilizia. Per tale ragione il manufatto non è stato computato nella consistenza commerciale né valorizzato autonomamente ai fini della stima.

I costi per la regolarizzazione delle difformità rilevate sono stimati in circa euro 5.800,00, oltre eventuali diritti, oneri amministrativi, spese tecniche ed accessori di legge.

In ogni caso si evidenzia che gli importi e le procedure sopra indicati sono il risultato di colloqui avuti dallo stimatore con i tecnici comunali e di precedenti esperienze professionali del medesimo stimatore, pertanto sono da ritenersi puramente indicativi. La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità di regolarizzazione andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva richiesta di regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico 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 rispetto i fabbricati limitrofi.

Conformità catastale:

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

Dall'esame delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Rimini e dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo sono emerse difformità nella rappresentazione interna delle unità immobiliari.

In particolare:

a) **sub. 1**: la planimetria catastale non rappresenta lo stato attuale conseguente alla demolizione di parte delle tramezzature interne, della scala di collegamento tra piano terra e piano seminterrato e di parte del solaio;

b) **sub. 3**: la planimetria catastale non risulta corrispondente allo stato rilevato, con particolare riferimento alle modifiche intervenute nella distribuzione interna dei locali al piano terra e al tamponamento del terrazzo al piano primo;

c) **sub. 2**: non sono state rilevate sostanziali difformità catastali.

L'aggiornamento catastale dei subalterni 1 e 3 dovrà essere eseguito mediante presentazione di idonee denunce di variazione DOCFA.

Considerato tuttavia che le difformità catastali rilevate derivano, in parte, da opere per le quali risulta necessario definire preventivamente la relativa regolarizzazione urbanistico-edilizia e strutturale e, in parte, da opere per le quali è previsto il ripristino dello stato assentito, la configurazione catastale definitiva delle unità immobiliari potrà essere determinata solo all'esito di tali adempimenti.

L'eventuale regolarizzazione è a totale carico dell'aggiudicatario. Pertanto il costo dell'aggiornamento castastale mediante DOCFA stimato in circa euro 1.500,00 oltre accessori di di legge (e salvo ulteriori oneri e spese) è stato dal valore di stima.

Quanto ai terreni oggetto di vendita dall'esame della mappa del Catasto Terreni e dal confronto con la configurazione generale del compendio rilevabile in sede di sopralluogo non sono emerse evidenti difformità catastali. Si precisa che non è stato eseguito un rilievo topografico strumentale della sagoma e dei confini della particella.

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

Gli Attestati di Prestazione Energetica sono in fase di redazione da parte dello stimatore.

Destinazione urbanistica:

A) Nello strumento urbanistico del Comune di Saludecio, **il Piano Regolatore Generale Comunale (PRG)** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 25/11/2008, l'immobile è ricompreso nel "Territorio urbanizzato" nella Tavola 1.4 e ricade in:

Zona B1 – Zone urbane da riqualificare sature a prevalente destinazione residenziale, disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A.

N.B.: le presenti indicazioni non danno atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguardano esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti.

B) Dal Certificato di destinazione urbanistica n. 2374 del giorno 11 aprile 2026 l'area ricade negli areali degli uliveti, nell'Unità di Paesaggio n. 5 e ai sensi del P.T.C.P. nelle zonoe di particolare interesse paesaggistico – ambientale; risulta inoltre interessata da dissesto idrogeologico, assogettata a vincolo idrogeologico e posta all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

Altre informazioni:

- per la conformità urbanistica e catastale, per la destinazione urbanistica, per la consistenza e per le condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile si richiama quanto riportato nella relazione di stima agli atti del fascicolo e oggetto di pubblicazione alla quale si fa integrale rinvio;

- gli oneri e spese di qualsivoglia natura per eventuali sanatorie urbanistiche, regolarizzazioni catastali, ripristino stato dei luoghi, ecc. restano ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

****

Come risulta dalla relazione lo stimatore ha riscontrato difformità

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

urbanistiche ed edilizie in merito alle quali ha:

- provveduto a descriverle;
- controllato la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 ed ha stimato i costi della stessa;
- ha verificato, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46 comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 ed ha specificato il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

****

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

******

Stato di possesso:

Il compendio immobiliare è risultato nella disponibilità di terzi senza titolo opponibile alla procedura esecutiva e deve pertanto ritenersi da liberare da persone e cose a norma dell'articoli 560 e 586 c.p.c. con oneri a carico della procedura esecutiva.

*****

Spese condominiali:

Qualora si tratti di porzioni di fabbricato condominiale 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"*.

******

Le notizie sopra date (ai sensi dell'articolo 46 del testo unico DPR 6

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

giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e loro successive modificazioni) sono state estratte dalla relazione peritale agli atti della procedura e in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, si segnala che l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.

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. 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.

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, a corpo e non a misura e con le eventuali quote di comproprietà sui beni comuni se e come ad essi spettanti.

I beni risultano gravati da iscrizioni pregiudizievoli delle quali verrà ordinata, esclusivamente nei casi consentiti dalla legge, la cancellazione con il decreto di trasferimento, formalità che verrà espletata dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario.

******

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

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 dello 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;

FISSA

per il giorno

12 (docici) gennaio 2027 (duemila ventisette) alle ore 08:30 e seguenti mediante il portale web del Gestore incaricato www.astetelematiche.it;

l'esperimento della vendita senza incanto con l'esame delle offerte telematiche ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., mediante la piattaforma telematica del gestore incaricato **www.astetelematiche.it**, precisando che l'eventuale gara tra gli offerenti si svolgerà in modalità asincrona per la durata di 48 (quarantotto) ore decorrenti dall'avvio della stessa con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a scadere di sabato o in giorni festivi e che qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti della durata della gara, la stessa verrà prorogata di ulteriori 10 (dieci) minuti e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento;

alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO

prezzo base della vendita senza incanto fissato in **Euro 167.500,00**

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

(centosessantasette mila cinquecento/00),

con offerta minima non inferiore ad **Euro 125.625,00 (centoventicinquemila seicentoventicinque/00)**,

in caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 3.000,00 (tremila/00)**;

cauzione nella misura non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato al Tribunale di Rimini Espropriazione Immobiliare RGE N. 58/2025 con IBAN **IT19R0899567930000000227098** e causale "**CAUZIONE R.G.E. N. 58/2025"** *(con eventuale indicazione del nickname)* **tramite bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, a pena di inammissibilità dell'offerta, entro il giorno precedente rispetto a quello fissato per l'esame delle offerte.**

Nel rispetto delle istruzioni contenute nella ordinanza succitata, nonché delle modifiche legislative sopravvenute e delle eventuali istruzioni del Giudice delle Esecuzioni emanate successivamente alla ordinanza medesima,

DETERMINA

le modalità di vendita come indicato nelle seguenti "CONDIZIONI DI VENDITA", nonché nelle istruzioni presenti sui siti www.astegiudiziarie.it, www.pvp.giustizia.it,

E' consentita la presentazione di offerte per importo inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base come sopra indicato.

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.

Rimini, li 19 ottobre 2026

Il professionista delegato

Avv. Paolo Serafini

CONDIZIONI DI VENDITA

1) OFFERTE TELEMATICHE

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

Ognuno, tranne il debitore e gli altri soggetti esclusi per legge, è ammesso ad offrire, **esclusivamente in via telematica**, per l'acquisto dell'immobile oggetto di vendita.

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

Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare.

L'offerta è irrevocabile e deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della 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;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma 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 e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- qualora il soggetto offerente risieda al di fuori del territorio dello Stato

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

Italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dalla autorità dello Stato Italiano, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo. come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. 32/2015; - nell'ipotesi di persona coniugata il regime patrimoniale;

- L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Rimini. In mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria;
- In caso di dichiarazione di offerta presentata da più soggetti, dovranno essere indicate le eventuali diverse quote ed i diritti di intestazione del bene.

All'offerta telematica devono essere allegati:

- la copia di un valido documento di identità e la copia del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti. Gli stranieri residenti in Italia con cittadinanza di uno Stato diverso da quelli membri dell'Unione Europea dovranno allegare all'offerta il permesso di soggiorno ed il codice fiscale italiano;
- la documentazione attestante il versamento (contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario della **cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto** da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stato effettuato l'addebito dell'importo versato;
- all'offerta telematica formulata da più persone deve essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o per scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge alleghi anche la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c..
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere

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

allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare copia del documento di identità e del codice fiscale del minore e copia del documento di identità 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;

- in caso di offerta presentata per conto e nome di persone giuridiche o enti (società, associazioni, ecc…) dovrà essere allegata la documentazione comprovante i poteri di colui che sottoscrive l'offerta (certificato o visura camerale aggiornati a non oltre trenta giorni, eventuale estratto del verbale di CdA o di assemblea);

- Ricevuta di avvento 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.

Le offerte telematiche devono essere redatte e depositate entro le ore 13.00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, mediante l'utilizzo del modulo web del Ministero della Giustizia, raggiungibile dalla scheda del lotto in vendita presente all'interno del Portale Ministeriale http://portalevenditepubbliche.giustizia.it e sul sito www.astetelematiche.it, **ove gli offerenti telematici dovranno registrarsi gratuitamente**.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica deve essere presentata unicamente 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.

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

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 in ordine di tempo.

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.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non è più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata. L'offerta criptata, quindi segretata, sarà decriptata non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte.

L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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 di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015 e dovrà essere indirizzata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si 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 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

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

del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa 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'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di acconto sul prezzo, tramite bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata entro il giorno precedente rispetto a quello fissato per l'esame delle offerte, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva **R.G.E. N. 58/2025** con IBAN **IT19R0899567930000000227098** e causale **CAUZIONE R.G.E. N. 58/2025** *(con eventuale indicazione del nickname)***.**

Si segnala che in caso di bonifico estero l'operazione dovrà essere eseguita *"senza spese per il beneficiario"*.

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.

Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

La cauzione sarà restituita ai partecipanti non aggiudicatari mediante bonifico al netto di eventuali oneri bancari.

L'offerta telematica, dovrà essere conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 agli artt.12 e segg. che di seguito si riportano e dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia - sezione "FAQ - manuali utente".

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

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

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

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

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

all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è 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.

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

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, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per

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

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".

2) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte ai sensi degli artt. 572 e 573 CPC è effettuato nella data e nell'orario indicati nell'avviso di vendita tramite il portale **www.astetelematiche.it** attraverso il collegamento operato dal professionista delegato presso il luogo di svolgimento dell'asta come specificato nel presente avviso.

Le offerte telematiche saranno esaminate alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte dal delegato alla vendita il quale provvederà alla deliberazione a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.it** accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Su richiesta degli interessati, il Giudice dell'Esecuzione e/o il referente della procedura possono autorizzare la partecipazione alle operazioni di vendita esclusivamente alle parti, ai loro avvocati, ai creditori iscritti non intervenuti ed agli eventuali comproprietari non esecutati.

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

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

a) se il prezzo offerto è inferiore a quanto indicato nell'avviso;

b) se non è prestata cauzione nella misura e/o nelle modalità e/o nel termine sopra indicato;

c) se depositata oltre il termine stabilito.

Soltanto qualora l'avviso di vendita lo abbia espressamente previsto (in caso la vendita abbia ad oggetto beni simili per tipologia e destinazione d'uso suddivisi in più lotti) è consentita la presentazione di offerte plurime - alternative.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

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

Se il prezzo offerto e 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 nell'unica offerta è inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, non si fa luogo alla vendita e si procede alla assegnazione.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c..

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

€ 250,00 per immobili con prezzo base fino a Euro 13.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo base da Euro 13.000,01 a Euro 26.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo base da Euro 26.000,01 a Euro 52.000,00; € 1.300,00 per immobili con prezzo base da Euro 52.000,01 fino a Euro 80.000,00; € 1.500,00 per immobili con

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

prezzo base da Euro 80.000,01 fino a Euro 100.000,00; € 2.000,00 per immobili con prezzo base da Euro 100.000,01 fino a Euro 130.000,00; € 2.500,00 per immobili con prezzo base da Euro 130.000,01 fino a Euro 160.000,00; € 3.000,00 per immobili con prezzo base da Euro 160.000,01 fino a Euro 200.000,00; € 4.000,00 per immobili con prezzo base da Euro 200.000,01 fino a Euro 260.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre Euro 260.000,01.

La gara **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.

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 sara prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e cosi 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, 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 avrà luogo da parte del delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo, redigendo verbale telematico delle relative operazioni che invierà per via telematica alla cancelleria (completo di tutte le offerte di acquisto telematiche pervenute unitamente alla documentazione allegata a

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

supporto di ciascuna di essa), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; per la redazione del verbale, il delegato può utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni.

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

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.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015. **Ove non vi fosse adesione alla gara, si procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per l'individuazione della stessa si terrà conto gradatamente dell'entità del prezzo offerto, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto.**

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata

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

adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui sopra a inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, non si fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 CPC.

II professionista delegato provvede altresì:

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

Dà in ogni caso notizia al G.E. dell'esito di ogni tentativo di vendita.

Dopo la vendita gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari.

3) SALDO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, entro e non oltre il termine massimo di 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione.

Ai sensi dell'articolo 585 4° comma c.p.c., entro il suddetto termine, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 D.Lgs. n. 231/2007 necessarie ed aggiornate per consentire al professionista delegato di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio. Al riguardo si segnala altresì che se nel termine fissato per il versamento del prezzo non è resa la dichiarazione di cui all'articolo 585 4° comma c.p.c., il professionista delegato ne da tempestivo avviso al Giudice dell'Esecuzione per permettergli di emanare i provvedimenti di cui all'articolo 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione).

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

Entro il termine per il versamento del prezzo (120 giorni decorrenti dall'aggiudicazione) l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese necessario agli adempimenti successivi all'emissione del decreto di trasferimento (imposte di bollo, imposte di registrazione, eventuale IVA, imposta per cancellazione gravami, compenso dell'attività delegata a carico dell'aggiudicatario, imposte per volture catastali, altre eventuali spese) per l'importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione **ovvero per il diverso importo, minore o maggiore, comunicato dal professionista delegato.**

Si segnala che il suddetto termine per il versamento del prezzo, delle spese e della documentazione per la verifica antiriciclaggio, è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale.

Soltanto se previsto nell'avviso di vendita potrà essere consentito il pagamento rateale.

In caso di inadempimento per mancato versamento nei termini suddetti da parte dell'aggiudicatario si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c. il quale prevede che il Giudice pronunci con decreto la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di multa e disponga una nuova vendita.

Dopo l'aggiudicazione il professionista delegato inviterà, mediante comunicazione PEC, l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, entro e non oltre dieci giorni, la nota di precisazione del suo credito, indicante gli importi spettanti, distinti per capitale, interessi e spese insieme con le modalità di versamento. Qualora l'aggiudicatario provveda al pagamento prima che il creditore 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.

I pagamenti delle somme suddette potranno essere eseguiti mediante:

- assegni circolari (emessi esclusivamente da banche italiane o dalle Poste Italiane) 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 che sarà comunicato dal professionista delegato sempre con indicazione nella causale del numero della RGE e del Lotto.

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

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.

Il trasferimento sarà soggetto ad I.V.A., ad imposta proporzionale o fissa di registro, alle imposte proporzionali o fisse ipotecaria e catastale, in base al regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alla natura dell'immobile e alle condizioni rilevanti ai fini fiscali soggettive dell'esecutato e dell'aggiudicatario.

4) DECRETO DI TRASFERIMENTO E ADEMPIMENTI

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 nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi sin d'ora che gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario; il delegato, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. Conservatoria dei RR. II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio la copia autenticata del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi.

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

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

5) CANCELLAZIONE GRAVAMI

Nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la cancellazione delle iscrizioni, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" indicati nella perizia e nell'avviso.

I relativi annotamenti di cancellazione o restrizione saranno eseguiti dal professionista delegato e si ricorda che il solo delegato, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di presentare ai Pubblici Uffici competenti, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi.

Gli oneri erariali richiesti per effettuare tali cancellazioni sono a totale carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versati al più tardi contestualmente al saldo del prezzo unitamente al fondo spese di trasferimento.

6) FINANZIAMENTI BANCARI

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

Si 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.

7) INFORMAZIONI

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale della ordinanza di vendita, della relazione di stima dell'Esperto Stimatore, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso il **Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it** e presso il professionista delegato, e l'accettazione incondizionata di quanto

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

previsto nel presente avviso.

La pubblicità sarà effettuata a norma del 490 c.p.c. secondo le seguenti modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di delega:

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

B. Pubblicazione del presente avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte: - sul sito internet www.astegiudiziarie.it (per tutte le procedure, indipendentemente dal gestore della vendita telematica nominato); - Pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi ne 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.

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

D. Nei casi in cui ii professionista delegato ne ravvisi l'opportunità e l'effettiva utilità (anche tenuto conto della effettiva collaborazione prestata dal debitore), avvalendosi eventualmente di un proprio collaboratore, affigge un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile, con il nome e numero di telefono del professionista delegato omettendo il nome del debitore. Il professionista delegato non potrà svolgere alcuna altra forma di pubblicità ai sensi del terzo comma dell'art. 490 C.P.C. a meno che vi sia espressa istanza da parte del creditore procedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo e in tal caso il G.E. abbia disposto le relative modalità. Sotto il profilo operativo il professionista delegato procederà come segue:• per la pubblicità sul

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

Portale delle Vendite Pubbliche, procederà agli adempimenti necessari, avendo cura al momento della compilazione dell'inserzione sul PVP di selezionare dall'apposito elenco i siti internet sopra indicati che sono stati individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria ex art. 490 c. 2 c.p.c.;• per le altre forme di pubblicità sopra indicate, il delegato procederà a compilare ed inviare la richiesta di svolgimento dei servizi ai gestori dei siti di pubblicità indicati, almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, tramite le apposite funzionalità di "invio telematico" disponibili nelle aree riservate dei siti oppure tramite email, segnalando che il servizio "Rete Aste Real Estate" di pubblicità sui portali immobiliari privati e quello mediante appositi volantinaggi dovranno essere richiesti ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. Sarà in ogni caso cura e responsabilità del professionista:• trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;• precisare per ogni singola richiesta di servizi i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa fattura (creditore che anticipa le spese);• inserire sul Portale delle Vendite Pubbliche, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui e stato aggiudicato il bene. Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese dovute per i servizi richiesti non saranno lavorate dalle società di servizi.

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

Le richieste di visita potranno essere effettuate unicamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposita funzione disponibile nella pagina web relativa all'immobile del sito www.pvp.giustizia.it

Per informazioni, assistenza per la compilazione e la presentazione

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

dell'offerta è possibile rivolgersi al professionista delegato reperebile presso i recapiti sopra indicati.

8) MANUALI PER L'UTENTE

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

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

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

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

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

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