TRIBUNALE DI RIMINI
Avviso di vendita di beni immobili
con modalità telematica asincrona
R.G.E. n. 75/2022 RIUNITA CON R.G.E. n. 21/2025

La sottoscritta Dott.ssa Elena Pinto Notaio in Riccione (C.F.: PNTLNE77E64F839F – PEC: elena.pinto@postacertificata.notariato.it), con studio a Riccione in Piazza Unità 7, 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 11 luglio 2025 rende noto che:

- nell'esecuzione immobiliare in corso presso il Tribunale di Rimini, **R.G.E. n. 75/2022 RIUNITA CON R.G.E. n. 21/2025** ROMAGNABANCA Credito Cooperativo s.c. e per essa cessionaria MAKE YOUR CREDIT SPA / BRENTA in persona del legale rappresentante pro - tempore, il Giudice dell'Esecuzione, ha ordinato la vendita dei beni immobili di seguito indicati 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 Notaio Elena Pinto presso il suo Ufficio Secondario sito a Rimini, in Piazza Ferrari 22/A, (telefono 0541.52111 – mail: esecuzioni@studiomenalepinto.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, in Piazza Ferrari 22/A o in altro luogo idoneo allo svolgimento della vendita telematica,

il giorno 22 dicembre 2026 alle ore 09:00 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** tramite il 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:

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

LOTTO UNICO

Piena proprietà di edificio a destinazione alberghiera sito in Bellaria-Igea Marina (RN) alla Via Postumia n.13, eretto su terreno tra coperto e scoperto pertinenziale di mq. 637 (seicentotrentasette) (in mappa Foglio 6, particella 3286 ara ca 06:37).

Trattasi di attività alberghiera stagionale all'insegna di "Hotel Jolie" con classificazione tre stelle.

Il fabbricato è composto da quattro piani fuori terra così suddiviso:

- al piano interrato si trova la cantina;
- al piano terra è presente la hall, bar, sala da pranzo, la cucina, bagni, vani dispensa e vani lavaggio stoviglie;
- ai piani primo, secondo e terzo, sono presenti le camere degli ospiti con terrazzi e balconi di pertinenza;
- al piano attico ci sono vani tecnici, ripostiglio e terrazzo.

Il tutto completo di vano scala e vano ascensore di collegamento tra i piani, corte di pertinenza con due tettoie e un bagno esterno indipendente.

Il CTU nell'elaborato peritale e successiva integrazione, alle quali si rimanda per una più analitica e completa descrizione, precisa che l'albergo di fatto è dotato di 49 camere per un totale di 90 posti letto. A seguito dell'espletamento del sopralluogo, ha constatato che le camere al piano terra sono state convertite in vani di servizio per la cucina e per la sala da pranzo, mentre nei piani superiori alcune camere sono state accorpate, pertanto, e che allo stato di fatto al momento dei sopralluoghi dello scrivente, le camere disponibili a fini ricettivi erano 39 di cui 3 singole e 36 camere doppie, per un totale di 75 posti letto.

Il CTU precisa inoltre che è stata rilevata un'anomalia nella rappresentazione del manufatto costituito da bagno e antibagno a servizio dell'attività ricettiva, posto al margine dell'odierna particella 3286, in quanto, allo stato dei luoghi, come meglio risultante alle pagine 4 e 5 dell'integrazione dell'elaborato peritale, risulta che lo stesso insiste in parte sulla particella n. 3286 (porzione coincidente all'incirca con l'antibagno) e in parte sulla particella confinante n. 1636, (porzione coincidente all'incirca con il bagno) non oggetto di pignoramento e di vendita.

Il CTU evidenzia pertanto che il suddetto antibagno, attualmente, è rappresentato in due distinte particelle catastali confinanti, riconducibili a differenti proprietà, e che eventuali interventi di regolarizzazione della rappresentazione catastale dovranno prevedere il coinvolgimento della proprietà della particella 1636.

L'immobile è oggi riferito a seguito degli aggiornamenti catastali effettuati dal perito estimatore nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali autorizzate (Pratica RN 0043848 dell'8 maggio 2026) al Catasto Fabbricati del **Comune di Bellaria - Igea Marina (RN)** al **Foglio 6 Particella 3826 Subalterno 1,** piano S1-T-1-2-3-4, zona censuaria 2, categoria D/2, Rendita Euro 15.480,00.

Confini: particelle 2907, particella 3285, particella 115, salvo altri e diversi come in fatto.

Il tutto viene trasferito con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell'edificio, come per legge e/o destinazione, e così come pervenuto agli esecutati in forza di atto di conferimento a rogito del Dott. Fernando Maria Pellicioni Notaio di Rimini in data 8 aprile 1983 Rep.

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

41.903/6.134, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data 3 maggio 983 all'art. 2147 e successiva variazione di ragione sociale a rogito del Dott. Antonio del Gaudio Notaio in Rimini in data 4 dicembre 2012 Rep. 81410/26848 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data 4 dicembre 2012, ai quali titoli si fa espresso rinvio.

Titoli abilitativi e pratiche edilizie: dalla perizia tecnica e successiva integrazione (e dai documenti ad essi allegati), ai quali si rinvia anche per una più analitica descrizione degli immobili, redatta dal C.T.U. Ing.Marco Manfroni, depositata agli atti del fascicolo processuale, emerge che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, e successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 293/64, rilasciata il 2 dicembre 1954;
- Concessione edilizia n. 298/60, rilasciata l'8 febbraio 1961 cui ha fatto seguito abitabilità n. 70 in data 10 luglio 1961;
- Concessione edilizia n. 85/61, rilasciata il 10 luglio 1961;
- Concessione edilizia n. 552/63, rilasciata il 21 marzo 1963;
- Concessione edilizia n. 256/68, rilasciata il 20 giugno 1968;
- Concessione edilizia n. 326/79, rilasciata il 5 marzo 1980;
- Concessione edilizia n. 42/85, rilasciata il 13 novembre 1985;
- Condono Edilizio prot. n. 3468B del 30 settembre 1986 e Condono Edilizio prot. n. 428C del 15 marzo 1995 (attualmente entrambe in fase di valutazione);
- SCIA n. 392/00 del 20 giugno 2000 rilasciata in data 30 giugno 2000.

Sull' immobile non risulta essere stata Rilasciata Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità.

Conformità urbanistica – edilizia: il CTU Ing.Marco Manfroni, nella perizia di stima e successiva integrazione depositati agli atti del fascicolo processuale, alle quali si rimanda per una descrizione più approfondita, in fase di sopralluogo ha riscontrato la generale NON CONFORMITA' dell'immobile nel suo stato di fatto rispetto ai titoli edilizi in quanto, rispetto gli elaborati grafici dei condoni pendenti sopra richiamati, gli stessi rappresentano abbastanza fedelmente l'odierna disposizione interna dell'immobile, seppur con alcuni aspetti che impediscono il rilascio della concessione in sanatoria a seguito di condono, in quanto non condonabili.

Il CTU ritiene che gli abusi riscontrati potranno essere parzialmente sanati e in parte dovranno essere eliminati, ripristinando la situazione legittimata; precisa che tale attività richiederà una ampia e approfondita interlocuzione con la pubblica amministrazione, volta a definire la chiusura dei condoni pendenti per quanto possibile legittimare per tale via. Sarà, inoltre, necessario provvedere ai ripristini per le parti dell'immobile che risultano insanabili, ripristini per i quali non si intravede la possibilità di richiederela sanzione alternativa alla demolizione, poiché il loro ripristino non compromette strutturalmente e funzionalmente la porzione legittima dell'edificio.

Per quanto concerne gli abusi che non configurano ampliamenti che non rientrano nelle previsioni di cui all'Art.19 bis L.R. 23/2004 in tema di tolleranze costruttive sarà necessario presentare pratica in Sanatoria.

Le notizie sopra date (ai sensi dell'art.46 del testo unico DPR 6 giugno 2001, n.380 dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47, e loro successive modificazioni) sono state estratte dalla relazione peritale agli atti

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

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'art.46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art.40. sesto comma della citata legge 28 febbraio 1985, n.47.
Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.
La verifica della conformità urbanistica è stata limitata specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione; in particolare si precisa che la verifica riguarda esclusivamente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non comprende le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.
Conformità catastale: A seguito degli aggiornamenti catastali ((Pratica RN 0043848 dell'8 maggio 2026)) autorizzati dal GE al perito stimatore Ing. Marco Manfroni l'immobile risulta catastalmente conforme.
Destinazione urbanistica: si rimanda alle pagine 9, 10 e 11 della perizia di stima.
Impianti presenti nell'immobile - stato di conservazione: 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 del Perito Stimatore ed ai documenti ad essa allegati, e successiva documentazione integrativa relativa resasi necessaria a danneggiamenti subiti dall'immobile.
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 derivante dall'eventuale non conformità degli impianti ai sensi e per gli effetti di cui alla normativa vigente, se ed in quanto applicabile.
Stato di possesso:
I beni immobili risultano attualmente nel possesso del debitore esecutato e verranno quindi consegnati 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.
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

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

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.
Qualunque onere o spesa, di qualunque natura, necessari per l'eventuale regolarizzazione amministrativa, igienico - amministrativa, urbanistica, catastale dell'immobile, o per aggiornamento A.P.E., 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 dell'immobile medesimo.
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 28/2/1985, 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 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 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 G.E..
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.
Per quanto sopra ed in virtù della delega conferita il sottoscritto professionista delegato

FISSA

per il giorno 22 dicembre 2026 alle ore 9,00 e seguenti,

presso il proprio Ufficio Secondario sito a Rimini, in Piazza Ferrari 22/A, , 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 ore dall'avvio della stessa.**
Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa verrà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

AVVISA

- che **il prezzo base** della vendita senza incanto è in **Euro 650.000,00 (seicentocinquantamila virgola zero zero);**
- che nei casi di gara le **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero);**

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

- che e' consentita la presentazione di offerte per un importo inferiore fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra indicato e, quindi, con offerta minima non inferiore ad **Euro 487.500,00 (quattrocentottantasettemilacinquecento 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 effettuare sul seguente conto corrente acceso presso la **Cherry Bank S.p.A.** – Filiale di Rimini Centro, intestato alla **procedura esecutiva RGE 75/2022 Tribunale di Rimini, con coordinate: - IBAN IT53Z0336524201000001000665 indicando nella causale "Cauzione RGE 75/2022 – 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**, e 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 delle Esecuzioni, 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

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

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 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 presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e attraverso il sito 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, co.5, D.M.n.32/2015, all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it .**
L'offerta 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, 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 2, D.M. 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;
-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

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

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 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 d'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

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

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 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 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.

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

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 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 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 rispetto al prezzo base d'asta;

---

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 e' 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 de i 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, e' 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

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

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 art. 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

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

indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

b) in caso di pluralità di offerte:

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 e ss. c.p.c.

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

La gara sull'offerta più alta verrà avviata dal delegato immediatamente dopo la conclusione delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e avrà durata di **48 ore** a partire dal suo 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 minuti della gara**, la stessa sarà prorogata automaticamente di **ulteriori 10 minuti** in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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 degli 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 festivi 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 trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del

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

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 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 dell'art. 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 G.E. dell'esito di ogni tentativo di vendita.
L'aggiudicatario dovrà:
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 Spa, intestato al professionista delegato con indicazione del numero RGE della procedura e del lotto, da consegnare presso lo studio del medesimo nei giorni ed orari di ufficio o mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura all'IBAN sopra indicato sempre 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 ex art. 585 terzo comma c.p.c.; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia

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

autentica informatica del relativo atto notarile di mutuo.
Qualora il procedimento esecutivo si basi su credito fondiario, a norma dell'art. 41, comma cinque, D.lgs. n.385 del 1^ settembre 1993, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché nel medesimo termine stabilito per il saldo del prezzo di vendita, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi di tale facoltà, entro lo stesso termine dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario che ne abbia fatto richiesta nei termini stabiliti dalla delega, la parte del prezzo corrispondente al credito precisato dallo stesso. La parte di prezzo eventualmente residua, dovrà essere versata con le modalità e nel termine sopra stabiliti per il versamento del prezzo.
Si segnala che il termine di 120 giorni è perentorio (Cass. – Sezioni Unite n.262/2010) **e non è soggetto a sospensione feriale** poiché termine assegnato a soggetto terzo (aggiudicatario) che non è parte in senso tecnico della procedura esecutiva e ciò al fine di non creare disparità di trattamento fra aggiudicatari a seconda dei periodi dell'anno in cui si svolge l'esperimento di vendita.
Il mancato versamento del saldo prezzo nel predetto termine, comporta la decadenza dell'aggiudicatario a norma dell'art. 587 c.p.c. e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa.
c) versare entro il medesimo termine di 120 giorni dall'aggiudicazione e con le stesse modalità suindicate, una somma a titolo di **fondo spese di trasferimento** (imposte/tasse ipocatastali, di registro e/o IVA a seconda del regime fiscale applicabile alla compravendita, oltre a registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione delle formalità pregiudizievoli, compenso del Delegato a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 20% del prezzo di aggiudicazione o in ragione del minore o maggiore importo che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario sulla base delle imposte effettivamente da versare e delle spese inerenti agli adempimenti da compiere.
Si precisa che detta somma è da aggiungere al prezzo di aggiudicazione e non ne costituisce parte.
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 al G.E. il fascicolo, allegando alla bozza del decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica.
L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (agevolazioni fiscali, ecc.).
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

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

casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento.
Trattasi di "vendita forzata" alla quale si applicano le norme di cui agli articoli 2919 e seguenti del Codice Civile.
La vendita sarà soggetta ad Imposta di Registro o ad I.V.A. in base al regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alla natura dell'immobile e alle condizioni rilevanti ai fini fiscali soggettive 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 per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, resta onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

5) 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 all'iscrizione dell'ipoteca e con l'impegno della procedura a cancellare i gravami con le modalità sotto descritte.
Si segnala altresì che in presenza di formalità pregiudizievoli non cancellabili con il decreto di trasferimento potrebbe non essere concesso il finanziamento per cui 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, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo cancellabile, con l'eccezione dei "gravami non cancellabili" indicati nella perizia o nell'avviso.
I relativi annotamenti di cancellazione o restrizione saranno eseguiti dal professionista delegato e si ricorda che il solo delegato, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi.
Le spese (imposte ed onorari) richiesti per effettuare tali cancellazioni sono a totale carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versati 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 con 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** e sul sito internet **www.pvpgiustizia.it**, almeno quarantacinque giorni prima del termine per

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

la presentazione delle offerte;
c) pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Astegiudiziarie Inlinea Spa sui siti internet “www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it” almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell’immobile posto in vendita, il valore d’asta e l’offerta minima, nonché l’indicazione **che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo**, nonché link ovvero 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 estimatore, 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 sottoscritto Professionista Delegato e l’accettazione incondizionata di quanto previsto nel presente avviso.
Maggiori informazioni e chiarimenti relativi all’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 Custode Giudiziario dei beni immobili oggetto di vendita, previo appuntamento presso lo studio NOTARILE ELENA PINTO, Ufficio Secondario PIAZZA FERRARI N. 22/A, RIMINI (telefono 0541.52111 mail: esecuzioni@studiomenalepinto.it), nei giorni ed 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, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente dagli stessi conosciuti.
Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia a quanto previsto nel D.M. 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 unicamente tramite l’apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia all’indirizzo www.pvp.giustizia.it, come meglio spiegato nella sezione “FAQ”.
Si precisa che non sono ammesse richieste di visita simultanea 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

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

vendita oppure contattando il relativo call center.[2]

Rimini li 13 settembre 2026

Il Professionista Delegato
NOTAIO PINTO ELENA

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://portalevenditepubbliche.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