



## TRIBUNALE DI RIMINI

### AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

#### Causa Civile R.G.A.C. n. 1225/2022

(Incidentale nella procedura esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 154/2016)

Il Dott. Vittorio Betti,

rende noto

- che nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 154/2016 in corso presso il Tribunale di Rimini, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto con ordinanza in data 25 marzo 2022 di procedersi a giudizio di divisione in relazione al lotto unico dei beni oggetto dell'esecuzione;
- che nella causa civile R.G.A.C. n. 1225/2022 in corso presso il Tribunale di Rimini il Giudice con ordinanza in data 6 dicembre 2023 ha disposto la vendita ed ha delegato il suddetto professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- che i beni immobili oggetto di vendita sono descritti nella relazione redatta dal Dottor Roberto Venturini agli atti della procedura e qui di seguito riportata;
- che la vendita dovrà svolgersi con modalità analogiche e/o telematiche secondo il modello della vendita sincrona a partecipazione mista, che consente la presentazione delle offerte sia in via telematica, sia su supporto analogico nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 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;
- che le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica saranno espletate sotto la cura del "Gestore" Società Aste Giudiziarie in Inlinea Spa tramite il suo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), così come nominato dal Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale;
- che il custode e "Referente" della vendita telematica è lo stesso professionista delegato i cui recapiti (indirizzo e telefono) sono in calce indicati;
- che tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in **Rimini, Corso d'Augusto n. 115 (tel. 0541/26867 fax 0541/1641602)**;
- che 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;
- che l'esame e lo svolgimento dell'asta e della eventuale gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. avrà luogo presso **l'aula "O" – piano terra – delle pubbliche**

STUDIO DI CONSULENZA TRIBUTARIA E SOCIETARIA

**DOTT. VITTORIO BETTI**

Corso d'Augusto n. 115 - 47921 Rimini

tel. 0541/26867 fax 0541/1641602

**udienze del Tribunale di Rimini** ubicato in Rimini, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 11, e pertanto

dà pubblico avviso di vendita  
dei seguenti beni e diritti immobiliari

**DESCRIZIONE**  
**LOTTO UNICO**

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione è la piena proprietà di casa di civile abitazione sita in San Giovanni in Marignano (Rimini), frazione Villaggio Fontemaggi, Via Marconi, nn. 2, 4, 6, 8, identificata al Catasto Fabbricati del Comune:

\* foglio 2 mappale 740 subalterno 5, categoria A/2, classe 1, superficie catastale Totale 250 mq; Totale escluse aree scoperte 242 mq, vani 10, piano S1-T, - rendita: € 805,67;

\* foglio 2 mappale 740 subalterno 6, categoria C/6, classe 2, superficie catastale Totale 36 mq; consistenza 36 mq, piano S1, - rendita: € 102,26.

Coerenze: l'immobile, nella sua intera consistenza, confina con Via Marconi, Via Galilei, corpo particelle 737, 738, salvo diversi e come in fatto.

Dalla perizia tecnica alla quale si fa espresso rinvio, depositata agli atti del fascicolo processuale in data 31 ottobre 2017, redatta dal C.T.U., Dottor Roberto Venturini, si evince quanto sopra indicato per la consistenza, i confini ed i dati e intestazione catastali dei beni posti in vendita.

Dall'elaborato peritale depositato in atti, redatto dal Dottor Roberto Venturini, ed al quale si fa espresso riferimento per una più analitica descrizione dell'immobile, risultano la conformità urbanistico-edilizia, catastale e le seguenti pratiche edilizie:

- **P.E. n. 841/67** e successiva variante per lavori di costruzione di nuova casa urbana intestata a .... Permesso di costruzione presentato in data 14/10/1967 rilasciata in data 26/02/1968 - n. prot. 1967/3036; l'agibilità è stata rilasciata in data 30/03/1969.

- **P.E. n. 0790** del registro per formazione ed ampliamento balconi al P. interrato; maggiori dimensioni edificio di ml 0,02x1,40 sui due livelli e maggiore H edificio (cm 7); tipologia 7: mod. interne ed esterne, parte del P. interrato ad uso tavernetta (S.n.r.), intestata a ..... sanatoria di opere edilizie abusive presentata in data 30/06/1986, rilasciata in data 08/11/1994.

**- Gli impianti presenti nell'immobile -**

Per quanto riguarda gli impianti e lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto del presente avviso si rinvia alla descrizione contenuta nella relazione del perito estimatore.

Per l'immobile sopra descritto risulta agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica n. 05332-080329-2017 valido fino al 28/10/2027 che classifica l'immobile in classe energetica G.

Nella relazione redatta dal CTU è ricostruita la proprietà nell'arco del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e sono evidenziati vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario.

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.

**- Situazione di possesso -**

L'immobile oggetto del presente avviso di vendita è nella disponibilità del debitore.

Relativamente al lotto descritto si rileva che: le notizie sopra date (ai sensi dell'art. 46 del testo unico D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 40 della legge 28 Febbraio 1985, n. 47, e loro successive modificazioni) sono state estratte dalla relazione peritale agli atti della procedura e in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 Febbraio 1985, n. 47, 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.

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova senza alcuna garanzia, con ogni accessione e pertinenza, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, se esistenti.

Le formalità pregiudizievoli gravanti l'immobile, delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, saranno cancellate dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario.

**FISSA**

per il giorno

**11 (undici) dicembre 2024 (duemilaventiquattro)**

**ore 10.00**

presso la sala delle pubbliche udienze del

**Tribunale di Rimini**

alla Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 11, Rimini, piano Terra, Aula "O",

l'esperimento di vendita con le modalità della vendita senza incanto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero per la gara sulle medesime ai sensi dell'art. 573 c.p.c. alle seguenti condizioni,

**LOTTO UNICO**

prezzo base della vendita senza incanto in **Euro 302.000,00 (trecentoduemilavirgolazerozero)**, con possibilità di presentare offerte inferiori al prezzo base fino ad **Euro 226.500,00 (duecentoventiseimilacinquecentovirgolazerozero)** precisando che nel caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 7.000,00.

In osservanza alla richiamata ordinanza, nonché alle sopravvenute modifiche legislative e alle disposizioni successive al citato provvedimento del Giudice delle Esecuzioni.

## DETERMINA

Le modalità di vendita come indicato nelle seguenti “CONDIZIONI DI VENDITA”, nonché nelle istruzioni presenti sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), e nel regolamento relativo alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista (pubblicato sul sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).

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

Non sono previste offerte multiple alternative.

### CONTO CORRENTE PER OFFERTA TELEMATICA

Intestazione: **RG 1225/2022**

IBAN: **IT06S0336524201000000009764**

Descrizione bonifico: **Cauzione 1225/2022.**

Rimini, li 14 ottobre 2024

Il professionista delegato

Dott. Vittorio Betti

## CONDIZIONI DI VENDITA

### 1) OFFERTE.

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

#### a) Offerta analogica (cartacea) irrevocabile.

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

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

L'offerta analogica non è efficace se non perviene entro le ore 13.00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello dell'asta o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità di seguito stabilite.

L'offerta analogica deve essere depositata in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente (professionista delegato o suo incaricato ad hoc), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione, il nome del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte, nonché la data e l'ora di ricevimento dell'offerta.

L'offerente dovrà presentare nel termine sopra indicato presso lo studio del professionista delegato una dichiarazione di offerta irrevocabile d'acquisto in regola con il bollo che dovrà riportare: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale, della professione e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto. 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 e che interverrà all'asta ( certificato o visura camerale aggiornati a non oltre trenta giorni, eventuale estratto del verbale di Cda o di Assemblea).

La dichiarazione di offerta suddetta, alla quale andranno allegati l'eventuale procura speciale, la copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, dovrà inoltre contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento nonché l'indicazione delle eventuali diverse quote di intestazione del bene.

#### b) Offerta telematica irrevocabile.

Nel caso di offerta telematica, la stessa 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 è irrevocabile e 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 del 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 è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) 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;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

2. Qualora il soggetto offerente risieda al di fuori del territorio dello Stato Italiano e non 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 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-2 code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art. 26 del decreto 26/2/2015 n. 32. 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 all'art. 12, 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, c. 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 Febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme

dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta.

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

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### Art. 14. Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica.

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e

non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettera 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.

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.

#### **c) Cauzione**

Assegno circolare non trasferibile emesso e garantito da Istituto Bancario Italiano o da Poste Italiane S.p.A. intestato alla procedura esecutiva o al professionista delegato con indicazione del numero di R.G.E. di importo non inferiore al 10% del prezzo proposto da imputarsi a titolo di acconto sul prezzo. Tali assegni saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari immediatamente dopo l'eventuale svolgimento dell'asta.

Nel caso di offerta telematica, l'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione un importo non inferiore al 10% 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 la vendita, sul conto corrente intestato alla procedura.

Qualora il giorno fissato per la vendita (esame delle offerte o apertura delle buste) non venga riscontrato l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura nei termini sopra indicati 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente 16,00 euro) in modalità telematica salvi i casi di esenzione di cui al D.P.R. n. 447/2000.

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

Se l'offerente ha omesso di partecipare all'incanto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo, l'importo della cauzione è restituito solo nella misura dei 9/10 (nove decimi) dell'intero e la restante parte è trattenuta ed acquisita alla procedura esecutiva a norma dell'art. 580 c.p.c.

## 2) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte ai sensi dell'art. 573 c.p.c. è effettuato nella data e nell'orario indicati nell'avviso di vendita tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso il collegamento operato dal professionista delegato presso il luogo di svolgimento dell'asta come specificato nel suddetto avviso.

Coloro che hanno formulato l'offerta analogica (cartacea) partecipano alle operazioni di vendita comparando innanzi al delegato il giorno e l'ora previsti per l'esame delle offerte.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano all'udienza di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di *posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che l'assenza dell'unico offerente analogico o la mancata connessione dell'unico offerente telematico possono comportare comunque l'aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte lo svolgimento della gara avverrà anche in caso di assenza di uno o più offerenti analogici e/o di mancata connessione di uno o più offerenti telematici. Al riguardo si precisa che l'offerente telematico è tenuto a connettersi fin dall'ora di inizio delle operazioni di vendita così come fissato nell'avviso di vendita ed a restare connesso per tutta la durata delle operazioni anche in caso di eventuali ritardi.

Le offerte analogiche saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle telematiche alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte dal delegato alla vendita il quale provvederà alla deliberazione sull'offerta telematica e/o analogica a norma dell'art. 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

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

- se il prezzo offerto è inferiore a quanto indicato nell'avviso;
- se non è prestata cauzione nella misura e/o nelle modalità e/o nel termine sopra indicato;
- se presentata/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.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte telematiche e/o analogiche valide, il professionista delegato stabilisce le modalità della gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta, con rilanci da effettuarsi in maniera telematica e/o analogica sulla base dell'importo minimo come sopra determinato fissando il tempo di attesa tra un'offerta e l'altra in **2 minuti**.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di 2 minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 Febbraio 2015.

Ove non vi fosse adesione alla gara, si procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per la individuazione della stessa si terrà conto gradatamente dell'entità del prezzo offerto, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c., pertanto si precisa che:

- in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita la stessa sarà senz'altro accolta;
- in caso di unica offerta inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione;
- se vi sono più offerte, il professionista delegato invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta;
- se il massimo prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, non si fa luogo alla vendita quando siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte telematiche e/o analogiche di acquisto redigendo verbale telematico delle relative operazioni, 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. I predetti dati sono trasmessi dal "Gestore" al delegato al termine delle operazioni di vendita; in ogni caso, il "Gestore" dovrà trasmettere 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.

Terminata la gara i partecipanti sono informati dell'esito della stessa ed il professionista delegato dà in ogni caso notizia al G.E. dell'esito di ogni tentativo di vendita.

L'aggiudicatario (se non l'avesse già fatto nell'offerta) deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune di Rimini. In mancanza le notificazioni e comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Rimini (art. 582 c.p.c.).

### **3) SALDO DEL PREZZO.**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, per il quale non è consentito il pagamento rateale, dedotta la sola cauzione già prestata, entro e non oltre il **termine massimo di 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione;** (si segnala che tale termine è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale in quanto termine assegnato a soggetto terzo (aggiudicatario) che non è parte in senso tecnico della procedura esecutiva) mediante assegno circolare non trasferibile emesso e garantito da Istituto Bancario Italiano o da Poste Italiane S.p.A. intestato al professionista delegato, con indicazione del numero di R.G.E., da consegnare presso lo studio del delegato nei giorni ed orari di ufficio, o mediante bonifico bancario sul libretto o conto corrente intestato alla procedura, con avvertimento che in mancanza si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c.;

Versare entro lo stesso termine sopra indicato, con le modalità sopra indicata, una somma a titolo di fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 20% del prezzo di aggiudicazione o in ragione del minor o maggior 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.

Dopo l'aggiudicazione il professionista delegato inviterà già 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 dieci giorni dall'aggiudicazione, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma e le modalità di versamento.

In caso di credito fondiario, a norma dell'art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385 del 01/09/1993, 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, 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.

Il trasferimento sarà soggetto ad IVA, 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 fiscali soggettive del soggetto esecutato e dell'aggiudicatario.

#### **4) DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

Avvenuto l'integrale versamento del prezzo e di tutte le spese, il professionista delegato predispose la bozza del decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al Giudice dell'Esecuzione il fascicolo, allegando alla bozza di decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile. Il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento.

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

#### **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 rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, la copia autentica 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 comunicato dal delegato.

#### **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 l'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 dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del Esperto Stimatore, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso il Portale delle Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) nonché sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e presso il professionista delegato, e l'accettazione incondizionata di quanto previsto nel presente avviso.

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione di stima comprese fotografie e planimetrie sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

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 dei siti [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it).

**Per informazioni è possibile rivolgersi al professionista delegato Dott. Vittorio Betti – Corso D'Augusto n. 115 – 47921 Rimini – telefono 0541/26867 fax 0541/1641602 - [vittorio@bettistudio.it](mailto:vittorio@bettistudio.it)**

### **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente che vuole partecipare telematicamente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita telematica oppure contattare il call-center:

- Centralino: 0586/20141;
- Email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

(i recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00).

Potrà così, ottenere:

- Assistenza per la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica;
- Supporto tecnico e informativo sulla compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;

- Il rilascio, ove richiesto dall'interessato, di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC necessari per la presentazione dell'offerta.

#### **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.