



**Andrea Aquilina**  
**Notaio**

Corso Giovanni XXIII, 14 - Rimini  
Via Gramsci, 30 - Misano Adriatico  
Tel.0541 54139 - Fax.0541 1791825  
esecuzione@notaioaquilina.it - www.notaioaquilina.it

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**3° AVVISO DI VENDITA**  
**ASTA TELEMATICA SINCRONA MISTA**  
**R.G.4025/2022 (RGE 98/2020)**

**LOTTO UNICO**

Il sottoscritto Notaio Andrea Aquilina, con Studio in Rimini,  
Corso Giovanni XXIII n.14,

**RENDE NOTO**

- che nel giudizio di divisione R.G. n. 4025/2022 del Tribunale di Rimini, il Giudice, con provvedimento del 14 maggio 2024, ha disposto la vendita dei beni pignorati delegando il sottoscritto Notaio al compimento delle relative operazioni ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
- che nella procedura indicata in epigrafe il Professionista delegato alla vendita svolge altresì la funzione di **Custode Giudiziario**;
- che la presente vendita sarà tenuta con modalità telematiche ai sensi dell'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e del relativo Regolamento adottato con D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;
- che "**Gestore della Vendita Telematica**" è "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A." tramite il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- che "**Referente**" della presente Vendita Telematica è lo stesso "professionista delegato";
- che il presente avviso sarà pubblicato almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nel modo seguente:
  - ai sensi dell'articolo 490, primo comma, c.p.c. sul "portale delle vendite pubbliche" <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;
  - ai sensi dell'articolo 490, secondo comma, c.p.c. unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c., sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- che la partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale del presente Avviso di vendita, dell'Ordinanza di vendita, dell'Elaborato Peritale, nonché degli altri atti e documenti della procedura consultabili al sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e presso il Professionista delegato;
- che tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti del codice di procedura civile devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, o dal Cancelliere o dal Giudice, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo Studio sito in Rimini (RN) in Corso Giovanni XXIII, 14 - tel.0541 54139 ad eccezione dell'esame delle offerte di acquisto e degli esperimenti di vendita che si terranno presso il Tribunale di Rimini;

- che i beni immobili oggetto di vendita sono meglio descritti nell'Elaborato Peritale redatto dall'Ing. Marco Manfroni agli atti, da intendersi qui interamente trascritto e richiamato;
- che gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a titolo di vendita forzata ai sensi degli articoli 2919 e seguenti del codice civile chiarendosi in particolare che ai sensi dell'art. 2922 c.c. nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa e che essa non può essere impugnata per causa di lesione;
- che quanto dichiarato dal Perito nel suo Elaborato Peritale non è oggetto di garanzia contrattuale in particolare in merito alla regolarità urbanistica, agli oneri per le eventuali sanatorie, allo stato di fatto, ai gravami non cancellabili ed alle spese condominiali;
- che gli immobili saranno trasferiti con tutte le accessioni, le pertinenze, le ragioni e le azioni, le servitù attive e passive con le eventuali quote di comproprietà sui beni comuni se e come ed esse spettanti;
- che sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le eventuali spese, anche tecniche, per la regolarizzazione amministrativo-urbanistica e catastale degli immobili oggetto del presente Avviso;
- che sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione dei gravami e dei vincoli pregiudizievoli (es: ipoteche e pignoramenti);
- 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;

**DÀ PUBBLICO AVVISO DI VENDITA  
CON MODALITÀ TELEMATICHE**

dei seguenti diritti immobiliari

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE DEL LOTTO**

La piena proprietà di porzioni del fabbricato urbano ad uso commerciale sito nel Comune di **Rimini (RN)**, Viale Ugo Foscolo n. 1 angolo Via Parisano e precisamente:

= un locale commerciale ad uso bar al piano terra-primo, costituito al piano terra da un unico locale con w.c. e anti w.c.; al piano primo da n. 2 (due) locali ad uso sgombero;

= un negozio al piano terra costituito da un unico locale unitamente al retro; il tutto sviluppante una superficie lorda complessiva di circa mq. 123,65 e distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 75 (settantacinque), particella 125 (centoventicinque), subalterno 21 (ventuno)**, Viale Ugo Foscolo n. 1, piano T, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 11, consistenza mq. 61, Rendita Catastale Euro 2.901,51 (già subalterni 16 e 17 in forza di variazione del 02/10/2024 pratica n. RN0083944 in atti dal 03/10/2024 fusione-diversa distribuzione degli spazi interni).

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni tali per legge e per destinazione nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale

distinta al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 75, particella 125, Ente Urbano della superficie catastale di mq. 461 (quattrocentosessantuno).

Si richiama l'eventuale applicazione della norma di cui all'art. 63 comma 4° delle disposizioni di attuazione del codice civile la quale recita: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

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

Dall'Elaborato Peritale, al quale si fa espresso rinvio, si evince quanto sopra indicato per consistenza, dati ed intestazioni catastali dei beni posti in vendita.

#### **SITUAZIONE DI POSSESSO**

Dalla relazione peritale, da intendere qui richiamata e trascritta, emerge che alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di vendita risulta:

- in parte (e precisamente con riferimento al vecchio subalterno 16) oggetto di locazione in forza di contratto registrato a Rimini il 4 novembre 2014 della durata di anni 6 in ordine al quale è in corso lo sfratto per morosità da parte del legale della procedura nominato dal G.E.;
- per la restante parte (e precisamente il vecchio subalterno 17), lo stesso risulta nella disponibilità del debitore esecutato e quindi sarà consegnato all'aggiudicatario una volta emanato il decreto di trasferimento e perfezionata la procedura di liberazione, con oneri a carico della procedura e su istanza dell'aggiudicatario, precisandosi che al momento della consegna il custode indicherà se vi sono beni mobili da smaltire o distruggere ed in tal caso tale onere rimarrà a cura e spese dell'aggiudicatario ribadendosi che non viene prestata alcuna garanzia per vizi in ordine alle pertinenze ed alle attrezzature né in ordine allo stato dei luoghi. Inoltre, si precisa che i tempi di consegna dipendono dalla procedura giudiziale di liberazione ed in considerazione delle difficoltà che potrebbero insorgere caso per caso;

#### **GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA**

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

- Nulla osta per esecuzione di lavori edili n. 1131 del 18/04/1959 per progetto di costruzione di fabbricato da adibire ad abitazione;
- Permesso di costruire del Comune di Rimini n. 1568/57 del 14 dicembre 1957;
- Variante n. 804/58;
- Opere edilizie n. 1288/79;
- procedimento repressivo n. 9568/05.

Come risulta dalla suddetta relazione di stima l'esperto ha riscontrato delle difformità urbanistiche ed edilizie ed inoltre:

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

Tutte le spese anche tecniche per la regolarizzazione amministrativo/urbanistica e catastale sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi del quinto comma dell'art. 46 del TU DPR 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

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

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 parti comuni dell'intero edificio, le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

#### **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Si sottolinea inoltre che per l'immobile sopra descritto non risulta agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica la cui acquisizione sarà da intendersi a cura e spese dell'aggiudicatario.

#### **STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE**

Per quanto concerne lo stato di conservazione e di manutenzione degli immobili oggetto del presente Avviso si rinvia alla

descrizione contenuta nella Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio sopra citata.

#### **GRAVAMI**

Con il decreto di trasferimento il Giudice Civile ordinerà la cancellazione delle iscrizioni, delle trascrizioni, dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e, più in generale, di ogni vincolo pregiudizievole ad eccezione dei "Gravami non cancellabili" indicati nella Relazione Peritale. Le somme necessarie per la cancellazione dei vincoli e degli oneri giuridici (ipoteche, pignoramenti, ecc...) gravanti sugli immobili oggetto della procedura sono a totale carico dell'aggiudicatario, si aggiungono al prezzo di aggiudicazione dell'immobile e devono essere versate al più tardi contestualmente al saldo del prezzo. A tal fine l'aggiudicatario deve versare, al più tardi contestualmente al saldo del prezzo, con assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto Bancario Italiano o mediante assegno emesso da Poste Italiane s.p.a. intestati al Professionista delegato con l'indicazione della procedura e del lotto (Giudizio Divisionale Tribunale di Rimini R.G. 4025/2022), il 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese per il trasferimento. È fatto salvo il diritto al conguaglio ed al conteggio finale.

Si rammenta che in forza ed in pendenza della delega ricevuta, solamente il Professionista delegato è legittimato a rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti la copia autentica e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi.

#### **IMPIANTI**

Per quanto riguarda gli impianti e lo stato di manutenzione e di conservazione degli immobili oggetto del presente avviso si rinvia alla descrizione contenuta nella relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio sopra citata.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza che non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti presenti negli immobili oggetto del suddetto avviso (che pertanto potrebbero non risultare conformi alle norme di sicurezza), con conseguente accettazione ed espressa assunzione di responsabilità esclusiva da parte del partecipante per ogni spesa o danno derivante dall'eventuale non conformità degli impianti ai sensi e per gli effetti di cui alla normativa vigente se ed in quanto applicabile.

\*\*\*

**Per quanto sopra ed in virtù della delega conferita il sottoscritto Professionista delegato**

#### **AVVISA**

che procederà alla vendita competitiva con modalità telematica sincrona mista dei beni immobili sopradescritti, con le modalità di seguito precisate.

#### **INVITA**

i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel presente avviso con versamento della **CAUZIONE** nella misura non inferiore al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto,**

- per le offerte analogiche (cartacee) mediante assegno circolare (emesso esclusivamente da una banca italiana o dalle poste) non trasferibile, intestato al professionista delegato con specificazione del n. RG e dell'eventuale lotto;
- per le offerte telematiche mediante bonifico sul seguente conto corrente aperto presso la Cherry Bank S.p.A. sede Rimini (RN) **IBAN IT 08 C033 6524 2010 0000 1000 013** con indicazione nella causale del n. RG, eventuale lotto, nonché un "nick name o nome di fantasia"

#### **FISSA**

- **udienza il giorno 17 (diciassette) APRILE 2025 alle ore 9:00** e seguenti **presso il Tribunale di Rimini, in Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 11**, per il presente esperimento di vendita
- **prezzo base** della vendita in **Euro 120.037,50 (centoventimilatrentasette/50);**
- **offerta minima consentita** pari ad **Euro 90.029,00 (novantamilaventinove/00);**
- Rilancio minimo in caso di gara Euro 3.000,00 (tremila/00);
- Rilancio massimo in caso di gara Euro 20.000,00 (ventimila/00);

#### **DETERMINA**

le modalità di vendita come di seguito indicate nel presente avviso, nonché nelle istruzioni presenti sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) nel rispetto delle istruzioni contenute nella ordinanza succitata, nonché di quelle emanate successivamente alla ordinanza medesima dal Giudice.  
Rimini, li 04 febbraio 2025

Il professionista delegato  
Notaio Andrea Aquilina

#### **NORME GENERALI**

##### **1) OFFERTE**

Le offerte presentate sono irrevocabili.

Ognuno, tranne il debitore e gli altri soggetti esclusi per legge, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato.

Le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile, speciale o generale.

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..

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

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare. Si avvisa che **l'offerta non è efficace** se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, con riferimento alle offerte analogiche a mezzo di assegno

circolare emesso e garantito da Istituto Bancario Italiano non trasferibile (oppure assegno postale) intestato alla procedura esecutiva e al delegato che deve essere inserito nella busta contenente l'offerta e, con riferimento alle offerte telematiche, tramite bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato, entro le ore 24.00 del giorno precedente rispetto a quello fissato per l'apertura delle buste, sul suddetto conto corrente intestato alla procedura. Le offerte devono essere presentate entro le ore 13,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita.

#### **- OFFERTE ANALOGICHE**

Le offerte analogiche dovranno essere presentate nel luogo indicato nell'avviso, mediante 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 della busta,
- la data e l'ora di ricevimento della busta,
- il nome del Giudice,
- il nome del professionista delegato,
- la data fissata per l'esame delle offerte.

All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti i seguenti documenti.

1) La dichiarazione debitamente sottoscritta, in regola con il bollo, contenente offerta irrevocabile di acquisto con l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa.

Dovranno essere indicate le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e nell'ipotesi di persona coniugata il regime patrimoniale prescelto. Nel caso di offerente in regime di comunione legale dei beni dovrà essere allegata copia di valido documento di identità e codice fiscale del coniuge non offerente precisandosi che per escludersi il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessaria altresì la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.

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).

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione delle eventuali diverse quote e diritti di intestazione del bene e l'indicazione di quello tra i diversi offerenti che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Rimini. In mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria.

2) L'importo della cauzione mediante assegno circolare (emesso esclusivamente da una banca italiana o dalle poste) non trasferibile, intestato al professionista delegato con specificazione della RGE e del Lotto di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione.

Tali assegni saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari immediatamente dopo l'eventuale svolgimento dell'asta.

#### **- OFFERTE TELEMATICHE**

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

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;
- 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 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 regolamento dm 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dm 32/2015.

Si segnala che dovrà essere allegata alla presentazione dell'offerta (anche in copia per immagine), a pena di esclusione, la procura speciale notarile (atto pubblico o scrittura privata autenticata) che dovrà essere conferita al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi dell'articolo 12 del DM 26 febbraio 2015 n. 32:

- da tutti gli altri offerenti non presentatori, quando l'offerta è formulata da un offerente presentatore (comma 4);
- da tutti gli offerenti quando l'offerta è formulata da un presentatore terzo, non offerente (comma 5).

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

Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e fornisce in via automatica i dati di cui alle precedenti lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti del gestore del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica

iscritto a norma dell'articolo 13, comma 4 del dm 32/2015.

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

La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3 del dm 32/2015.

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.

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

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

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

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

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

Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del regolamento dm 32/2015.

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

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

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

L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1 dm 32/2015, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti

antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

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

Tale bonifico bancario dovrà essere eseguito in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato, entro le ore 24.00 del giorno precedente rispetto a quello fissato per l'apertura delle buste, sul suddetto conto corrente intestato alla procedura.

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

## **2) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 CPC avranno luogo nei locali sopra indicati.

Le offerte telematiche saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla Vendita, il quale provvede alla deliberazione sull'offerta telematica e/o analogica a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 CPC.

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

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 una offerta e l'altra in **1 (uno) minuto**.

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 1 minuto 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.

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

Il professionista delegato provvede altresì:

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

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 possono essergli fatte presso la cancelleria del Tribunale di Rimini (art. 582 c.p.c.).

### **3) AGGIUDICAZIONE E SALDO**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, nonché delle spese pari al **20% (venti per cento)** del prezzo di aggiudicazione, **entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.**

Si precisa che questo termine è perentorio (Cass. Sez. Un n. 262/2010) e non è soggetto a sospensione feriale in quanto termine assegnato a soggetto terzo (aggiudicatario) che non è parte in senso tecnico della procedura esecutiva, e ciò al fine di non creare disparità di trattamento fra gli aggiudicatari a seconda del periodi dell'anno in cui si svolge l'esperimento di vendita.

In caso di inadempimento per mancato versamento nei termini suddetti da parte dell'aggiudicatario si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c..

Dopo l'aggiudicazione il professionista delegato inviterà già nell'udienza di vendita l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, entro e non oltre dieci giorni dall'aggiudicazione, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma e le modalità di versamento; qualora l'aggiudicatario provveda al pagamento prima che l'istituto fondiario - pur nel rispetto del termine di dieci giorni - abbia provveduto al deposito della nota di precisazione del credito, il delegato non è autorizzato a trasferire le somme ricevute.

Il professionista delegato potrà comunicare all'aggiudicatario il

minor o maggior importo che dovrà essere versato a titolo di rimborso spese inerenti agli adempimenti da compiere (registrazione, IVA, cancellazione gravami) rispetto al 20% sopraindicato.

I pagamenti delle somme suddette dovranno essere effettuati mediante

- assegni circolari (emessi esclusivamente da banche italiane o dalle Poste) non trasferibili intestati al professionista delegato con indicazione del numero della RGE e del Lotto, da consegnare presso lo studio del professionista delegato nei giorni ed orari di ufficio,

- bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura all'IBAN sopra indicato sempre con indicazione nella causale del numero della RGE e del Lotto.

In caso di credito fondiario, a norma dell'art. 41, comma cinque, D.Lgs. n.385 del 1 settembre 1993, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché nel medesimo termine previsto per il saldo prezzo, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi di tale facoltà, entro lo stesso termine dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso. La parte di prezzo eventualmente residua, dovrà poi essere depositata presso il professionista delegato con le modalità e nei termini sopra indicati.

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

Avvenuto l'integrale versamento del prezzo e di tutte le spese, il professionista delegato predispone la bozza del decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al Giudice il fascicolo, allegando alla bozza di decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile.

Il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento.

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

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

La ripartizione, ai soli fini fiscali, fra beni soggetti ad aliquote diverse, del prezzo di aggiudicazione, avverrà proporzionalmente ai valori di stima.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

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

#### **5) CANCELLAZIONE GRAVAMI**

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

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

Le spese (imposte ed onorari) per effettuare tali cancellazioni sono a totale carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate al più tardi contestualmente al saldo del prezzo.

#### **6) FINANZIAMENTI BANCARI**

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

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

#### **7) INFORMAZIONI, VISITE, ASSISTENZA**

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale della ordinanza di vendita, della relazione di stima del Consulente Tecnico d'Ufficio, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso il sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e presso il professionista delegato.

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

Si precisa che è possibile prenotare visite all'immobile unicamente attraverso il portale delle vendite pubbliche utilizzando l'apposita funzione disponibile nella pagina web relativa all'immobile nel sito [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)

Si avverte che maggiori informazioni possono essere fornite dal Professionista Delegato presso gli uffici di in Rimini (RN) in Corso Giovanni XXIII, 14 - tel. 0541 54139 - email [esecuzioni@notaioaquilina.it](mailto:esecuzioni@notaioaquilina.it).

Per ricevere assistenza l'utente che vuole partecipare telematicamente potrà inviare una email al gestore della vendita telematica a [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) oppure contattare il call center al numero 0586 20141 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.