TRIBUNALE DI RIMINI

1° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

ASTA TELEMATICA ASINCRONA

RGE n. *38/2025* LOTTO 1 (Unico)

L'**Avv. Massimo Vanucci** (cod. fisc.: VNC MSM 57H14 H294L), con studio in Rimini (RN), viale Vienna, n. 18, tel. 0541 372843, P.E.C.: massimo.vanucci@ordineavvocatirimini.it, studiolegalevanucci@virgilio.it

rende noto

-che nella esecuzione immobiliare in corso presso il Tribunale di Rimini, **RGE n. 38/2025**, **lotto 1** (unico), il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del **25.9.2026** ai sensi dell'art.569 cpc ha disposto la vendita ed ha delegato il suddetto professionista **Avv. Massimo Vanucci** ai sensi dell'art. 591 bis cpc (in seguito "professionista delegato");

-che i beni immobili oggetto di vendita di seguito indicati, sono descritti nella relazione del "perito stimatore" **Dr. Roberto Venturini**, depositata agli atti della procedura alla quale ci si riporta, per farne parte integrante del presente avviso;

-che il "Custode" è lo stesso "professionista delegato" **Avv. Massimo Vanucci**;

-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 26.2.2015 e dalle istruzioni del Giudice dell'esecuzione stabilite nell'ordinanza di delega;

-che "**Gestore** della Vendita Telematica" è la Società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it;

-che "Referente" della presente Vendita Telematica è lo stesso "professionista delegato" **Avv. Massimo Vanucci**;

-che la pubblicità della vendita prevista dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata nel modo seguente:

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

B. Pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- sul sito internet **www.astegiudiziarie.it** (per tutte le procedure, indipendentemente dal gestore della vendita telematica nominato);

C. Pubblicazione tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti Internet **Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it**, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link

ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita. Il professionista delegato a sua discrezione potrà dare ulteriore pubblicità all'avviso secondo le modalità della pubblicità commerciale mediante appositi volantinaggi;
-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, sono eseguite dal "professionista delegato" **Avv. Massimo Vanucci** presso i recapiti indicati nel presente Avviso;
-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 le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;
e, per quanto sopra indicato,
dà pubblico avviso di vendita con modalità telematica asincrona
dei seguenti diritti immobiliari

DESCRIZIONE
LOTTO 1 (UNICO)

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di rustico parzialmente crollato con circostante terreno agricolo in abbandono, sito in **San Giovanni in Marignano (Rimini), frazione Extraurbana, Via Mesoita 960**.
L'edificio, catastalmente composto da due unità immobiliari, è eretto su due piani fuori terra, terra e primo, in parte crollato e in parte pericolante.
Le dimensioni qui riferite sono pertanto indicative non essendo stato possibile procedere a un completo rilievo dell'immobile in sede di accertamento tecnico (Vedi perizia).
Il piano terra ha una superficie lorda di circa 89 mq e consta di una camera con accesso dal vano scale e di altri due locali uno dei quali con copertura e primo solaio crollati e un secondo inaccessibile perché parzialmente crollato.
Il fronte sul via Mesoita è costituito da un portico di circa 33 mq lordi.
Al primo piano, di circa 74 mq lordi, si trovano wc, cucina e retro e soggiorno con solai non praticabili perché pericolanti; agli altri due locali sono in parte o in toto crollati.
Non è presente il portico che le schede planimetriche catastali indicano sul retro.
Adiacente al retro dell'edificio si trova un accessorio in muratura, non ispezionato in quanto pericolante e con solaio interno parzialmente crollato, della superficie lorda di circa 23 mq.
Le particelle 15 e 17 hanno una superficie catastale complessiva di 1.904 mq incluso il sedime dell'edificio che vi insiste.
Il terreno agricolo circostante ha una consistenza catastale complessiva di 8.844 metri quadrati; è incolto e in stato di abbandono; la presenza di una folta macchia composta in prevalenza da rovi e lianose impedisce l'accesso e lo svolgimento di qualsiasi ulteriore verifica. L'intero fondo è qualificato parte a bosco e parte ad arbusteto nella Carta Forestale Regionale.
Identificato in catasto:

-Fabbricati: foglio 8 mappale 15, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 97 mq, totale escluse aree scoperte 74 mq, vani 4, piano T-1, rendita: € 223,11.
-Fabbricati: foglio 8 mappale 17, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale 158 mq, totale escluse aree scoperte 117 mq, vani 6, piano T-1, rendita: € 334,66.
-Terreni: foglio 8 mappale 9, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 0.73.12, - reddito agrario: € 37,76, - reddito dominicale: € 32,10.
-Terreni: foglio 8 mappale 10, qualità canneto, classe U, superficie catastale 0.09.39, - reddito agrario: € 2,91, - reddito dominicale: € 5,82.
-Terreni: foglio 8 mappale 11 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.05.93, - reddito agrario: € 3,06, - reddito dominicale: € 3,83.
Coerenze: l'intera consistenza delle particelle sopra indicate confina con Via Mesoita su due lati, corpo particelle 12, 13, 56, 69, 70 salvo diversi e come in fatto. -Terreni: foglio 8 mappale 15, Ente urbano, superficie catastale 0.07.83.
-Terreni: foglio 8 mappale 17, Ente urbano, superficie catastale 0.11.21.

ATTUALI PROPRIETARI:

L'intero compendio immobiliare **pignorato e messo in vendita** con la presente procedura è intestato alla Signora ... omissis ... per la quota indivisa di una metà (1/2) di proprietà; la parte esecutata è proprietaria dal 04/04/2011 ad oggi in forza di cessione di diritti immobiliari in esecuzione di contratto preliminare a firma di notar ... omissis ... in data 04/04/2011 ai nn. 249931/19041, trascritto a Rimini in data 29/04/2011 Art. 3544. Copia dell'atto di acquisto è allegato alla relazione del CTU.

La rimanente quota indivisa di una metà (½) del compendio immobiliare, non pignorata e non in vendita con la presente procedura, è intestata a dei comproprietari che hanno già depositato in udienza una offerta irrevocabile di acquisto per la quota pignorata oggetto della presente vendita (Vedi ordinanza).

Regime patrimoniale:

La parte debitrice ed esecutata risulta di stato libero.

STATO DI POSSESSO:

Lotto 1 (Unico), l'immobile risulta: Disabitato, in abbandono.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (si rinvia all'Elaborato peritale):

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

-Atti di asservimento urbanistico:

Servitù di elettrodotto a firma di Prefetto in data 05/04/1995 rep 4128, trascritto a Rimini in data 11/05/1995 Art. 2661 - Servitù di elettrodotto trascritta a favore di Enel spa e contro... omissis ... gravante la particella del Foglio 8 mappale 9, oltre numerosi altri soggetti e immobili.
Servitù costituita in forza di Decreto del prefetto della provincia di Forlì-Cesena prot. 85/95/1.2 Rep. 4128 del 5/4/1995 registrato a Forlì in data 12/4/1995 con il quale viene imposta sui fondi sopra descritti, (tra i quali la particella 9 oggetto della presente procedura, ndr), la servitù inamovibile di elettrodotto per l'impianto e l'esercizio della linea elettrica a 380 kV Forlì-Fano a tutte le condizioni e patti di cui al titolo sopra indicato.

-Altre limitazioni d'uso:

La Carta Forestale dell'Emilia Romagna numero 29724 individua nel compendio oggetto di stima tre distinte formazioni soggette a vincolo forestale:
-particelle 15 e 17: prevalentemente fustaia disetanea con robinia, con specie prevalente Robinia pseudoacacia e seconda specie Morus alba, destinazione di uso del suolo: bosco.
-particella 9: prevalentemente arbusteto con rovo, con specie prevalente Rubus e seconda specie Robinia pseudoacacia, destinazione di uso del suolo: Area a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione;
-particelle 10 e 11 prevalentemente Bosco non governato con Robinia, con specie prevalente Robinia pseudoacacia e seconda specie Quercus pubescens, destinazione di uso del suolo: bosco.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario:

Iscrizioni:

-Ipoteche:
-Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione - ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, contro... omissis ... per la quota di 2/4, a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 12/07/2018 ai nn. 2121/7018, iscritto a Rimini in data **13/07/2018 Rp 1643, Rg 906**. Grava le particelle 15 e 17.

Pignoramenti:

-Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ... omissis ... contro ... omissis ... a firma di Uff. Giud. UNEP C/O Tribunale di Rimini in data 10/03/2025 ai nn. 835, trascritto a Rimini in data **24/04/2025 ai nn. Rp 4404, Rg 6241**.
-Altre trascrizioni: Nessuna
-Altre limitazioni d'uso: Nessuna
Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 742,01 per diritti e imposte oltre agli onorari: si precisa che gli importi indicati e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia: Non conforme.

Per maggiori informazioni si rinvia a quanto indicato nella perizia agli atti.
Sono state riscontrate alcune difformità: a riscontro della Domanda di accesso agli atti - prot.n.13957/2025 - AA116/2025, il Comune di San Giovanni in Marignano ha comunicato che non sono stati riscontrati precedenti edilizi in archivio, trattandosi di edificio di vecchissima costruzione. All'attualità circa metà dell'edificio è crollata e circa metà è pericolante (eventuale costituzione di due unità collabenti).
Il CTU ha sottoposto all'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Marignano l'esito del rilievo dei luoghi al fine di accertare l'effettiva possibilità di ricostruzione del portico non presente all'attualità. Ha inoltre acquisito e sottoposto all'esame dello stesso Ufficio le aerofotogrammetrie del 1955 e del 1969 al fine di accertare lo stato legittimo ante 1967.

All'esito dell'analisi svolta il Comune di san Giovanni in Marignano ha comunicato "di non essere in grado di individuare chiaramente quello che può essere considerato lo stato legittimo degli immobili in trattazione.

Conformità catastale

A seguito del sopralluogo effettuato si riscontrano le stesse problematiche relative alla conformità urbanistica e indicate nell'elaborato peritale al quale si rinvia.

Sono state riscontrate alcune difformità; le quali non modificano e/o incrementano le rendite catastali in quanto in entrambe le uu.ii. vi sono porzioni in toto o parzialmente crollate: eventuale costituzione di due unità collabenti.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *Nessuna*

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: *Nessuna*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: *Nessuna*

PRATICHE EDILIZIE

Il perito riferisce: "A riscontro della Domanda di accesso agli atti - prot.n.13957/2025 - AA116/2025 il Comune di San Giovanni in Marignano ha comunicato che non sono stati riscontrati precedenti edilizi in archivio, trattandosi di edificio di vecchissima costruzione."

A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica-allegati alla perizia)

Riguardo all'edificio che insiste sulla particella 15, l'Attestato di Prestazione Energetica n. 05332-066277-2026 rilasciato il 10/07/2026 valido fino al 10/07/2036 colloca l'unità immobiliare in classe energetica G.

Riguardo all'edificio che insiste sulla particella 17, l'Attestato di Prestazione Energetica n. 05332-066282-2026 rilasciato il 10/07/2026 valido fino al 10/07/2036 colloca l'unità immobiliare in classe energetica G.

Disposizioni generali e comuni, ove applicabili.

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 per tanto potrebbe 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.

§

-Qualora, trattandosi di vendita di bene immobile in condominio, come eventualmente indicato in perizia, alla quale si rinvia, si richiama, comunque, la norma di cui all'art. 63 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, secondo la quale "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato,

solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

§

Le notizie sopra date (ai sensi dell'art. 46 del testo unico di D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e loro successive modifiche) sono state estratte dalla relazione peritale agli atti della procedura e in caso di insufficienza di tal notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art.46 comma 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art.40 secondo comma della citata legge 28/2/1985 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 28/2/1985 n. 47.
Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con proprio tecnico libero professionista di fiducia. 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.

§

- Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni recate dalle vigenti norme contenute nel T.U. DPR n. 380 del 6 giugno 2001, art. 46 comma quinto, mediante presentazione, entro 120 (centoventi) giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento, a sue esclusive spese e nei termini di legge, di eventuale domanda di condono edilizio.
- Qualunque onere o spesa, di qualunque natura, necessari per l'eventuale regolarizzazione amministrativa, igienico - amministrativa, urbanistica, catastale degli immobili, compresi eventuali lavori di ripristino dei luoghi, saranno comunque ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

§

-Stante quanto sopra segnalato, l'immobile suddetto e come meglio descritto nella perizia di stima si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a titolo di vendita forzata ai sensi degli articoli 2919 e seguenti del codice chiarendosi in particolare che ai sensi dell'articolo 2922 c.c. nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa e la vendita stessa non può essere impugnata per causa di lesione; si precisa che quanto dichiarato dal perito nella perizia di stima non è oggetto di garanzia contrattuale, in particolare in merito alla regolarità urbanistica (agli oneri per eventuali sanatorie), allo stato di fatto, ai gravami non cancellabili.
Trattandosi di vendita giudiziaria non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo.
Gli immobili saranno trasferiti, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e quote condominiali se e come dovute per legge.

§

Gli immobili saranno consegnati alla parte aggiudicataria una volta emanato il decreto di trasferimento e perfezionata la procedura di liberazione; si precisa che al momento della consegna dell'immobile il custode indicherà se vi sono beni mobili da smaltire o distruggere ed in tal caso tale onore rimarrà a cura e spese dell'aggiudicatario, ribadendosi che non viene prestata alcuna garanzia

per vizi in ordine alle pertinenze, alle attrezzature, né in ordine allo stato dei luoghi; inoltre si precisa che i tempi di consegna dipendono dalla procedura giudiziale di liberazione in considerazione delle difficoltà che potrebbero insorgere caso per caso.

§

- 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, verranno espletate dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario, che sosterrà anche il costo degli onorari per il professionista incaricato, nonché la quota degli onorari del custode come per legge.

§

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima dell'esperto stimatore, nonché degli altri atti e documenti della procedura consultabili sui siti indicati e sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" sul sito https://pvp.giustizia.it/pvp/.

AVVISA

- che procederà alla vendita competitiva con **modalità telematica asincrona** dei beni immobili sopradescritti ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, **entro le ore 13** del giorno **(11.1.2027)** antecedente quello fissato per l'udienza indicata nell'avviso, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, alle condizioni stabilite nel presente avviso con versamento della **CAUZIONE** come segue:

-nella misura non inferiore al **10%** (dieci per cento) del prezzo offerto;

-mediante bonifico sul seguente conto corrente del Tribunale di Rimini, aperto presso la banca BCC RIVIERABANCA, filiale di Miramare di Rimini (RN) Viale Marconi, 57 IBAN **IT 61 E 08995 24209 000 000 227016** con indicazione nella causale "**cauzione, RGE numero, numero del lotto** (come indicato in alto a destra della pagina; con eventuale indicazione della data dell'asta e, volendo, anche di un nome di fantasia: *nickname*). Si ricorda, a tutela dell'offerente che, pena l'inammissibilità dell'offerta, entro l'orario previsto, del giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle buste:

-il bonifico della cauzione dovrà risultare accreditato e visibile sul conto corrente bancario della procedura (di cui all'IBAN sopra indicato) e, pertanto, è consigliabile effettuare tutte le operazioni con congruo anticipo (almeno cinque giorni lavorativi prima della scadenza);

-l'offerta dovrà pervenire al "Gestore" e, pertanto, è consigliabile effettuare tutte le operazioni con congruo anticipo (concluderle almeno quindici minuti prima del termine);

FISSA

per il giorno **martedì 12.01.2027 (dodici gennaio duemilaventisette)**
alle ore 10,00 e seguenti
mediante la piattaforma telematica del Gestore incaricato,

l'udienza per la verifica delle offerte d'acquisto presentate a cui seguirà l'eventuale gara tra gli offerenti con modalità asincrona per la durata di 48 (quarantotto) ore dall'avvio della stessa; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa verrà prorogata automaticamente di altri 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 del tempo per le offerte; con l'esame delle offerte telematiche ai sensi degli articoli 572 e 573 c.p.c. alle seguenti condizioni

Lotto 1 (unico)

-prezzo base della vendita senza incanto fissato in **Euro 28.362,80** (ventottomilatrecentosessantadue e centesimi ottanta);

- che nei casi di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 1.000,00 (mille e zero centesimi)** e non sono ammessi decimali;

-si rammenta che è consentito avanzare una offerta di acquisto irrevocabile ad un prezzo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, ovvero l'offerta non dovrà essere inferiore ad **Euro 21.272,10** (ventunomiladuecentosettantadue e centesimi dieci);

DETERMINA

Le modalità di vendita come indicato nel presente avviso, nelle seguenti "norme Generali" nonché nelle istruzioni presenti sui siti www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.pvp.giustizia.it, nel rispetto delle istruzioni contenute nella ordinanza succitata, nonché di quelle, eventualmente, emanate successivamente all'ordinanza medesima dal G.E..

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

Non è prevista la possibilità di presentare offerte multiple alternative.

Rimini, lì 08.10.2026

Il Custode e P. Delegato
(Avv. Massimo Vanucci)

NORME GENERALI

1)OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO E CAUZIONE

Gli interessati sono invitati a partecipare alla gara di vendita con modalità "telematica asincrona" che si svolgerà sul portale di titolarità del Gestore della Vendita Telematica designato.

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

L'offerta irrevocabile di acquisto deve essere presentata esclusivamente in via telematica tramite il modulo Web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della Vendita Telematica.

Le **offerte di acquisto** dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 13 del giorno antecedente, non festivo, quello fissato per l'udienza indicata nell'avviso**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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 (e/o indicata dal Gestore nel verbale di apertura delle buste).
L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di **firma digitale** in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmesso mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi art. 12, comma 5 del D.M. 32/2015.
In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell' art. 12, comma 4 e dell'art. 13 D.M. n. 32/2015 con la precisazione che, in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta 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).
Le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile speciale o generale.
Lo stesso procuratore o presentatore non può effettuare due offerte per lo stesso lotto anche se per conto di soggetti diversi
Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.
Ed 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 3 giorni dall'aggiudicazione).
L'offerta dovrà contenere tutti i dati richiesti dall'art.12 del D.M. 32/2015.
In particolare si ricorda che, oltre i dati forniti in automatico dal Gestore, dovrà 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;
j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera h);
l) 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;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione richiesta.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, ma desidera acquistare a titolo personale dovrà essere allegata la dichiarazione del coniuge non offerente che acconsente all'intestazione dell'immobile al solo coniuge che ha tratto la provvista dell'acquisto da beni personali ai sensi dell'art.179 lett. F) del c.c.

Se l'offerente è minorenne, dovrà essere allegata copia dei documenti di identità e copia del Codice Fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione.

Se l'offerente è incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentate previa idonea autorizzazione giudiziale che dovrà essere allegata unitamente a copia del documento d' Identità e copia del Codice Fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta.

Se l'offerente partecipa per conto di una Società o ente dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza allegando una visura aggiornata del Registro delle Imprese ed eventuali altri titoli autorizzativi in copia o estratto (procura, delibera, ecc…).

Se l'offerente risiede al di fuori del territorio dello Stato italiano, e non ha un codice fiscale rilasciato dall' autorità dello Stato italiano, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo Codice Identificativo come previsto dall'art.12 c. 2 del D.M. 32/2015

La richiesta di agevolazioni fiscali potrà essere effettuata anche successivamente all'aggiudicazione.

2) CAUZIONE E BOLLO

Per partecipare alla vendita telematica è obbligatorio versare la cauzione esclusivamente tramite bonifico bancario **sul conto corrente del Tribunale di Rimini, aperto presso la banca indicata nell'Avviso di Vendita sopra redatto e sul relativo IBAN sopra riportato,** specificando nella causale del bonifico **"cauzione RGE___/___ lotto n._____ (vedi la pagina in alto a destra)"** ed eventualmente la data dell'asta e il *Nickname (nome di fantasia)*.

La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente a seguito dell'esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione.

La restituzione avverrà esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto di provenienza. Non saranno corrisposti interessi dall'importo versato saranno decurtate le spese bancarie per il bonifico.

Si precisa che la partecipazione implica il deposito di un'offerta; in caso di mancata presentazione di offerta la cauzione sarà restituita al disponente decurtate le spese bancarie per il bonifico.

Il bonifico della cauzione dovrà risultare accreditato, pena l'inammissibilità dell'offerta sul conto corrente bancario sopraindicato entro e non oltre il giorno prima di quello fissato per l'apertura dell'udienza di vendita.

L'offrente deve procedere anche al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000.

Il **bollo** può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo al portale dei servizi telematici https://pst.giustizia.it/ all'interno dell'area pubblica "pagamenti PagoPA", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale precisandosi la ricevuta di avvenuto pagamento scaricata dal portale di servizi telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviata l'offerta.

3) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'inizio delle operazioni di vendita con l'esame delle offerte e le deliberazioni ai sensi dell'art.572 c.p.c. avrà luogo presso lo studio del Professionista Delegato ovvero presso altro luogo comunque idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica.

L'ora deve intendersi indicativa in quanto le varie udienze fissate per quel medesimo giorno alla medesima ora si terrano l'una dopo l'altra con ordine casuale.

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

a) Se il prezzo offerto è inferiore a quanto indicato nell'avviso;
b) Se non è prestata cauzione nella misura e nelle modalità sopra indicate;
c) Se è presentata oltre il termine stabilito;
d) Se l'offerta non è presentata in conformità a quanto stabilito dal Decreto n. 32/2015 e dalle disposizioni di legge;

Il Referente dell'Asta Telematica verificherà le offerte d'acquisto pervenute e provvederà alle relative deliberazioni sulle offerte a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 cpc, per tanto 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;

-nel caso in cui fosse espressamente consentita nell'avviso la presentazione di offerte a prezzo ribassato, il Referente dell'Asta Telematica, potrà far luogo alla vendita quando dovesse ritenere che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.;

-se vi fossero più offerte, il Referente dell'Asta Telematica inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

In caso di più offerte di pari importo ove nessuno degli offerenti intendesse partecipare alla gara, il Referente dell'Asta Telematica provvederà ad aggiudicare l'immobile in favore della migliore offerta e per l'individuazione della stessa si terrà conto gradatamente dell'entità del prezzo offerto, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, dei 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.

Ogni offerente, per accedere all'aula virtuale per partecipare all'udienza di vendita ed all'eventuale gara in caso di più offerenti, dovrà autenticarsi sul sito relativo al Gestore della Vendita designato, accedendo con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prime dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.
Il Referente dell'Asta Telematica, previa verifica della correttezza della documentazione presentata ed il regolare versamento della cauzione, ammetterà alla partecipazione i soggetti legittimati che avranno accesso all'eventuale gara tra gli offerenti, consentendo la formulazione dei rilanci.
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.

4) GARA TRA OFFERENTI

La gara tra più offerenti sarà svolta con modalità telematica "asincrona" avrà durata di 48 ore a partire da suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.
I rilanci non potranno essere inferiori agli importi sopra indicati e rispettare quanto indicato dalla legge vigente e dall'ordinanza del G.D.
In caso di offerta presentata entro gli ultimi 10 (dieci) minuti dalla scadenza della gara, il termine verrà posticipato di ulteriori 10 (dieci) minuti e così via in tutti i casi di offerta in limine.
Durante la fase di prolungamento, tutti gli utenti abilitati possono effettuare rilanci.
In caso di gara, il metodo di validazione delle offerte si basa sul tempo di deposito delle stesse sul *server* ospitante il sito Web del Gestore della Vendita Telematica designato.
Le offerte sul *server* vengono registrate in modo sequenziale pertanto il tempo in via esclusiva considerato nel dirimere eventuali conflitti tra partecipanti sarà quello di registrazione dei dati costituenti l'offerta sul *server* di destinazione ove è allocata l'applicazione di gara. Posto che la determinazione del tempo dell'offerta, con conseguente indicazione della tempestività e della progressione d'ordine di detta offerta in rapporto alle altre, è data automaticamente dalla registrazione della stessa sul *server* come sopra, illustrato, si precisa che:
-il tempo visualizzato dall'utente sul proprio computer o altro dispositivo non ha alcun valore;
-il tempo risultante all'interno della console di gara, al momento dell'invio dell'offerta è indicativo.
Il Referente dell'Asta Telematica si riserva in ogni momento la facoltà di sospendere e/o interrompere e/o revocare o annullare la vendita, fermo restando la restituzione delle somme versate dai partecipanti e/o aggiudicatari (al netto di eventuali oneri bancari se previsti dell'istituto di credito).

5) AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara sarà dichiarato l'aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di gara, o dell'eventuale periodo di prolungamento d'asta.
Il verbale di aggiudicazione con i provvedimenti di cui all'art. 574 c.p.c., sarà redatto alla fine della gara, una volta che il gestore abbia comunicato i risultati dei sensi del terzo comma dell'art. D.M. 32/2015

6) 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 al 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 dei 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% sopra indicato.
Detta somma non costituisce parte del prezzo di aggiudicazione ma è da aggiungere ad esso.
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, dell'eventuale Lotto e del "nickname" o nome di fantasia.
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.

7)FASE DEL TRASFERIMENTO E 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 dell'Esecuzione il fascicolo, allegando alla bozza di

decreto, se previsto dalla legge il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile.
Trattandosi di vendita giudiziaria non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo.
Il professionista delegato provvede all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto 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.

8) 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, previo versamento da parte dell'aggiudicatario di un fondo spese capiente, e si ricorda che il solo delegato, in virtù ed 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.
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.

9) 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 informa 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.
Si segnala altresì che in presenza di formalità pregiudizievoli non cancellabili potrebbe non essere concesso il finanziamento per cui si invitano i potenziali interessati ad assumere preventivamente le informazioni necessarie.

10)INFORMAZIONI, VISITE E ASSISTENZA.

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'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 i siti Internet www.astegiudiziarie.it, www.pvp.giustizia.it, www.asteannunci.it nonché 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 attraverso il portale delle vendite pubbliche utilizzando l'apposita funzione disponibile nella pagina Web relativa all'immobile nel sito www.pvp.giustizia.it o presso il professionista delegato.

Per informazioni, assistenza per la compilazione e la presentazione dell'offerta è possibile rivolgersi al **"professionista delegato" previo appuntamento presso lo studio dell'Avv. Massimo Vanucci, in Rimini (RN), Viale Vienna n.18 (telefono e Fax 0541/372843, Tel. cellulare 339/1565151, e-mail: studiolegalevanucci@virgilio.it, P.E.C.: massimo.vanucci@ordineavvocatirimini.it**) nei giorni ed orari d'ufficio.

11) 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.