TRIBUNALE DI RIMINI

SECONDO AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 68/2024

Il Dott. Vittorio Betti,

rende noto che

- nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 68/2024, in corso presso il Tribunale di Rimini, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto con ordinanza in data 27 febbraio 2026 la vendita ed ha delegato il suddetto professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- i beni immobili oggetto di vendita sono descritti nella relazione redatta dall'Ing. Giorgio Ricchi agli atti della procedura e qui di seguito riportata;
- la vendita dovrà svolgersi con modalità telematiche secondo il modello della vendita asincrona che consente la presentazione delle offerte in via telematica nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161 ter disp. Att. c.p.c., di cui al D.M. 26.02.2015 n. 32 e delle istruzioni del Giudice dell'Esecuzione stabilite nell'ordinanza;
- le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica saranno espletate sotto la cura del "Gestore" Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. tramite il suo portale www.astetelematiche.it, così come nominato dal Giudice dell'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;
- l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di vendita e l'inizio della eventuale gara ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c. avrà luogo presso lo studio del professionista delegato ubicato in **Rimini, Corso d'Augusto n. 115 (tel. 0541/26867 fax 0541/1641602),** e pertanto,

dà pubblico avviso di vendita
dei seguenti beni e diritti immobiliari
DESCRIZIONE

LOTTO UNICO

Le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione sono la piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento e garage pertinenziale siti a Santarcangelo di Romagna (RN) via della Ferrovia n. 25/a. L'unità immobiliare a destinazione residenziale e quella ad uso garage sono ubicate al piano terra di un fabbricato costituito in parte da un solo piano e in parte da due piani fuori terra.

All'appartamento si accede direttamente da corte esterna comune ed è costituito da soggiorno/cucina/pranzo, due camere da letto e due bagni di cui uno interno alla camera da letto matrimoniale. Al garage è possibile accedere sia dalla zona giorno dell'appartamento che dalla corte esterna non esclusiva.

È presente un'area esterna esclusiva destinata a giardino con piscina la quale risulta catastalmente graffata con l'appartamento.

* Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato, distinto in comune al foglio 10 mappale 42 subalterno 10 graffata con foglio 10 mappale 1079, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, sup. totale 128 mq, sup. totale escluse aree scoperte 106 mq, posto al piano terra, rendita: 387,34€.
* Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage, distinto in comune al foglio 10 mappale 42 subalterno 9, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, posto al piano terra, rendita: 59,50€.
* Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreni distinti in comune al foglio 10 mappale 1075, qualità seminativo arborea, classe 2, superficie are 1 ca 13, reddito dominicale: 0,95€, reddito agrario: 0,85 €.
* Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreni distinti in comune al foglio 10 mappale 1077, qualità seminativo arborea, classe 1, superficie are 2 ca 42, reddito dominicale: 2,50€, reddito agrario: 2,00.
* Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreni distinti in comune al foglio 10 mappale 289, qualità seminativo arborea, classe 2, superficie ca 6, reddito dominicale: 0,05€, reddito agrario: 0,04 €.
* Piena proprietà per la quota di 1/2 di terreni distinti in comune al foglio 10 mappale 395, qualità seminativo arborea, classe 2, superficie ca 35, reddito dominicale: 0,30€, reddito agrario: 0,26 €.
* Piena proprietà per la quota di 1/2 di terreni distinti in comune al foglio 10 mappale 397, qualità seminativo arborea, classe 1, superficie are 1 ca 54, reddito dominicale: 1,59€, reddito agrario: 1,27 €.
* Piena proprietà per la quota di 2/9 di terreni distinti in comune al foglio 10 mappale 288, qualità seminativo arborea, classe 1, superficie ca 70, reddito dominicale: 0,72€, reddito agrario: 0,58 €.

Dall'elaborato peritale depositato in atti, redatto dall'Ing. Giorgio Ricchi, ed al quale si fa espresso riferimento per una più analitica descrizione degli immobili, risultano le seguenti pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto della presente procedura:

Condono L.47/85 Reg. 1577 del 04/11/1996.

Concessione edilizia n. 16/98 del 09/06/1998.

DIA prot. Gen. 26220/366/DA/2006 del 26/01/2007.

DIA prot. Gen. 11039/176/DA/2008 del 24/06/2008.
DIA prot. 13631 del 26/05/2008.
DIA prot. Gen. 1417/17/DA/2009 del 23/01/2009 e successiva variante prot. Gen. 25818/337/DA/2009 del 27/01/2010.
SCIA n. 23170/223/DA/2012 23170 del 09/11/2012.
Non è presente l'abitabilità.
Per la destinazione, la conformità urbanistica e catastale nonché per tutto quanto sopra si rinvia al contenuto della relazione di stima agli atti del fascicolo.
Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni recate dalle vigenti norme contenute nel T.U. n. 380 del 6 giugno 2001 mediante presentazione, entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento, a sue esclusive spese e nei termini di legge, di eventuale domanda di condono edilizio.

- 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 di cui al d.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 n. 07662-697761-2025 valido fino al 20/5/2035 che colloca l'immobile in classe energetica D.
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 risulta nella disponibilità di terzi senza titolo.
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.

Gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano 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

26 (ventisei) gennaio 2027 (duemilaventisette)
ore 17.00 e seguenti

presso il proprio studio ubicato in Rimini, Corso D'Augusto n. 115
l'esperimento della vendita senza incanto con l'esame delle offerte telematiche 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 255.000,00 (duecentocinquantacinquemilavirgolazerozero), con possibilità di presentare offerte inferiori al prezzo base fino ad Euro 191.250,00 (centonovantunomiladuecentocinquantavirgolazerozero)** precisando che nel caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 6.000,00.
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, www.pvp.giustizia.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: **RGE 68/2024**
IBAN: **IT52M0336524201000001000523**
Descrizione bonifico: **Cauzione RGE 68/2024.**

Rimini, li 23 novembre 2026

Il professionista delegato

Dott. Vittorio Betti

CONDIZIONI DI VENDITA

1) OFFERTE DI ACQUISTO.

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

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

L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base di vendita fissato nell'avviso.

L'offerta dovrà essere conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 agli artt. 12 e segg. che di seguito si riportano e depositata tramite Posta Elettronica Certificata all'indirizzo del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia – sezione "FAQ – manuali utente".

All'offerta telematica devono essere allegati:

- la copia di un valido documento di identità e la copia del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti;
- la documentazione attestante il versamento (contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stato effettuato l'addebito dell'importo versato;
- all'offerta telematica formulata da più persone deve essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o per scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge alleghi anche la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c..
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare copia del documento di identità e del codice fiscale del minore e copia del documento di identità del soggetto autorizzato a sottoscrivere l'offerta;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno all'offerta deve essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

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

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. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non è più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata.

Decreto 26/2/2015 n. 32

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 di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

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

2. Quando l'offerente risiede fuori del territorio dello Stato Italiano, 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-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

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 l'apertura delle buste, 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 pari a 16,00 euro) in modalità telematica salvi i casi di esenzione di cui al D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici http://pst.giustizia.it all'interno dell'area pubblica "Pagamenti PagoPA", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla Pec con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.
La cauzione sarà restituita tempestivamente ai partecipanti telematici non aggiudicatari mediante bonifico al netto di eventuali oneri bancari.

2) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. avranno luogo presso lo studio del professionista ovvero presso un altro luogo comunque idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica.
In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.
Le offerte telematiche saranno aperte ed esaminate 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 a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.
Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse 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 la mancata connessione dell'unico offerente telematico può comportare comunque l'aggiudicazione.
Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.
Se l'offerta è unica ed e pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa a senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto 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 nell'unica offerta è inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, non si fa luogo alla vendita e si procede alla assegnazione.
Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 CPC.
Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili con prezzo base fino a Euro 13.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo base da Euro 13.000,01 a Euro 26.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo base da Euro 26.000,01 a Euro 52.000,00; € 1.300,00 per immobili con prezzo base da Euro 52.000,01 fino a Euro 80.000,00; € 1.500,00 per immobili con prezzo base da Euro 80.000,01 fino a Euro 100.000,00; € 2.000,00 per immobili con prezzo base da Euro 100.000,01 fino a Euro 130.000,00; € 2.500,00 per immobili con prezzo base da Euro 130.000,01 fino a Euro 160.000,00; € 3.000,00 per immobili con prezzo base da Euro 160.000,01 fino a Euro 200.000,00; € 4.000,00 per immobili con prezzo base da Euro 200.000,01 fino a Euro 260.000,00; €5.000,00 per immobili con prezzo base oltre Euro 260.000,01.
La gara avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.
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.
Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sara prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e cosi di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

In caso di pluralità di offerte lo svolgimento della gara avverrà anche in caso 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.

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 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.
Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate.
La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo da parte del delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo, redigendo verbale telematico delle relative operazioni che invierà per via telematica alla cancelleria (completo di tutte le offerte di acquisto telematiche pervenute unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; per la redazione del verbale, il delegato può utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni.
II bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi cosi luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.
Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti
In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all’art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 Febbraio 2015.
Ove non vi fosse adesione alla gara, si procederà all’aggiudicazione in favore della migliore offerta e per 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.
II professionista delegato provvede altresì:
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 CPC;
- sull'eventuale istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 589 e 590 CPC;
- ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 CPC e dell'art. 585 CPC.
Dà in ogni caso notizia al G.E. dell'esito di ogni tentativo di vendita.
Dopo la vendita gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari.
L'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune di Rimini. In mancanza le 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, a meno che il G.E. non lo abbia specificatamente disposto, determinandone le modalità, 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 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 ED ADEMPIMENTI.

Avvenuto l'integrale versamento del prezzo e di tutte le spese, il professionista delegato predispone la bozza del decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al Giudice dell'Esecuzione il fascicolo, allegando alla bozza di decreto, se previsto dalla legge, l'originale del 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) nonché 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:

a) pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

b) Pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione di stima comprese fotografie e planimetrie almeno 45 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);
- sul sito internet www.astalegale.net (solo per le procedure in cui è nominato gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A.);
- sul sito internet www.asteannunci.it (solo per le procedure in cui è nominato gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l.).

c) Pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Kijiji.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita 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.

d) Il professionista delegato a sua discrezione potrà dare ulteriore pubblicità all'avviso secondo le modalità della pubblicità commerciale mediante appositi volantinaggi.
e) Nei casi in cui ii professionista delegato ne ravvisi l'opportunità e l'effettiva utilità (anche tenuto conto della effettiva collaborazione prestata dal debitore), avvalendosi eventualmente di un proprio collaboratore, affigge un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile, con il nome e numero di telefono del professionista delegato omettendo il nome del debitore.
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.
Per informazioni è possibile rivolgersi al professionista delegato Dott. Vittorio Betti – Corso D'Augusto n. 115 – 47921 Rimini – telefono 0541/26867 fax 0541/1641602 - info@bettistudio.it
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.