

TRIBUNALE DI RIMINI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 123/2024
(alla quale è stata riunita la procedura RGE 2/2025)

PRIMO AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

L'Avv. Anna Belli, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Rimini in data 19 Giugno 2026,

RENDE NOTO

- che nella procedura esecutiva immobiliare pendente avanti al Tribunale di Rimini R.G.E. n. 123/2024 (alla quale è stata riunita la procedura RGE 2/2025) il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza in data 19 giugno 2026, ha disposto la vendita dei beni immobili di seguito indicati e ha delegato il sottoscritto professionista ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.;
- che i beni immobili oggetto di vendita sono descritti nella relazione di stima redatta dall'Esperto Estimatore Dott. Cristian Guidi, agronomo, depositata agli atti della procedura, alla quale si fa espresso rinvio per tutto quanto non riportato nel presente avviso;
- che il Custode Giudiziario è lo stesso Professionista Delegato, con recapiti indicati in calce al presente avviso;
- che la vendita sarà tenuta esclusivamente con modalità telematica asincrona, ai sensi dell'art. 161-ter disp. att. c.p.c., del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e secondo le disposizioni contenute nell'ordinanza di delega;
- che il Gestore della Vendita Telematica è Aste Giudiziarie In Linea S.p.A., tramite il portale www.astetelematiche.it;
- che il Referente della procedura per le operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista Delegato;
- che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio in Rimini, Via Flaminia, n. 171, tel. 0541773805, e-mail studio.annabelli@gmail.com , PEC anna.belli@ordineavvocatirimini.it ;
- che le richieste di visita degli immobili dovranno essere formulate esclusivamente tramite l'apposita funzione disponibile sulla scheda del bene pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

- che l'esame delle offerte telematiche, l'apertura delle buste e l'eventuale avvio della gara ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c. avranno luogo nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso presso lo studio del Professionista Delegato, mediante collegamento al portale del Gestore della vendita telematica.

Tutto ciò premesso, il Professionista Delegato

AVVISA

che procederà alla **vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona**, dei seguenti beni immobili:

LOTTO N. 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in Comune di Morciano di Romagna (Rimini), SP17 (via Bottrigo) snc, posto in prossimità del confine comunale con la frazione Falda di Montefiore Conca.

Il terreno forma un appezzamento costituito dalle particelle 2554 e 2555 del foglio 7 Catasto Terreni del Comune di Morciano di Romagna, con superficie catastale complessiva pari a 619 mq, come espressamente indicato nell'elaborato peritale.

Il terreno è ubicato in zona basso-collinare, presenta giacitura declive con orientamento est-ovest ed è localizzato in prossimità della strada denominata SP17 (via Bottrigo) e della strada vicinale Galla. Al momento del sopralluogo il terreno risultava privo di colture agricole in atto e veniva segnalata la presenza di alcuni esemplari arborei (tra cui 2 olivi e 2 olmi).

L'Esperto ha precisato che **non sono state esperite verifiche topografiche circa l'effettivo posizionamento degli allineamenti di confine**, in quanto attività esorbitante rispetto all'incarico affidato. **L'immobile risulta privo di confini materializzati sul posto.**

Dati catastali

Il lotto risulta **identificato al Catasto Terreni del Comune di Morciano di Romagna** come segue:

- **Foglio 7, mappale 2554**, qualità **seminativo**, classe **2**, superficie catastale **550 mq**, reddito agrario **€ 2,84**, reddito dominicale **€ 3,69**;

Coerenze: particelle 2555, 2556, 2226, 88, via Bottrigo (SP17).

- **Foglio 7, mappale 2555**, qualità **seminativo**, classe **2**, superficie catastale **69 mq**, reddito agrario **€ 0,36**, reddito dominicale **€ 0,46**;

Coerenze: particelle 88, 2554, strada vicinale Galla, via Bottrigo (SP17).

Provenienza

L'immobile risulta in proprietà del debitore dal 18/10/2018 ad oggi, in forza di atto di divisione a firma del Notaio Mariangela di Taranto in Morciano di Romagna in data 18/10/2018, ai nn. 17127/6246, trascritto a Rimini in data 22/10/2018, Reg. Gen. 13613, Reg. Part. 8799.

Precedenti intestazioni, come da perizia:

- dal 23/02/2005 al 25/10/2007, precedenti aventi causa ciascuno per la quota di 1/3, in forza di dichiarazione di successione devoluta per legge trascritta a Rimini il 19/08/2006 all'art. 9641, con atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità trascritto a Rimini il 28/04/2010 all'art. 3639;
- dal 25/10/2007 al 18/10/2018, precedenti aventi causa ciascuno per la quota di 1/2, in forza di dichiarazione di successione devoluta per legge trascritta a Rimini il 19/02/2009 all'art. 1524, con atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità trascritto a Rimini il 28/04/2010 all'art. 3640.

Destinazione urbanistica / CDU / vincoli

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (CDU), allegato sub n. 4 alla perizia di stima e avente validità sino al 21 ottobre 2026, l'area composta da Foglio n. 7, Mappali 2554-2555 di totali 619 mq, rientra nella Zona B4: Aree urbanizzate a destinazione prevalentemente residenziale disciplinate da Piano attuativo vigente (Art. 13. –elaborato F1 delle N.T.A.) Sistema dei crinali (Art. 92); Assetto geomorfologico (Art. 94); Vincolo militare e aeroportuale (Art.107), l'area ricade entro la Superficie Orizzontale Esterna (OHS).

A decorrere dal 1° gennaio 2022, le aree in questione risultano, *ope legis*, equipollenti alle aree non pianificate, disciplinate, in ordine agli interventi edilizi comunque ammessi fino all'approvazione del PUG, dall'articolo 8, commi 3 e 4, della legge regionale edilizia richiamata nella perizia; dalla medesima data, a norma degli articoli 3 e 4 della LR n. 24 del 2017, hanno cessato di avere efficacia tutte le previsioni di piano che attribuivano alle medesime aree potestà edificatorie subordinate a piano attuativo. La perizia evidenzia espressamente che **l'area non risulta edificabile**, pur ritenendosi possibile una potenzialità edificatoria a lungo termine, possibilità che tuttavia non risulta imminente.

Stato di possesso e occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità del debitore.

Conformità catastale

La superficie catastale complessiva del fondo oggetto di stima è pari a 619 metri quadrati. L'immobile risulta privo di confini materializzati sul posto e non sono state eseguite verifiche topografiche in ordine all'effettiva posizione degli allineamenti di confine rappresentati nella mappa catastale, in quanto esorbitanti dall'incarico affidato.

Vincoli ed oneri giuridici

Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: convenzione stipulata tra il Comune di Morciano di Romagna e soggetti terzi danti causa, con atto rogato dal Notaio Mario Bevilacqua di Cattolica in data 1° aprile 1994, repertorio n. 215.301, registrato all'Ufficio del Registro di Rimini il 21 aprile 1994 al n. 793 serie 1, trascritto all'Agenzia del Territorio - Ufficio di Rimini il 29 aprile 1994 ai nn. 3326 di reg. gen. e 2338 di reg. part.; nonché successiva convenzione edilizia, in rettifica della precedente, stipulata tra il Comune di Morciano di Romagna e soggetti terzi danti causa, con atto rogato dal Notaio Pietro Ducci di Cattolica in data 17 dicembre 1999, repertorio n. 759, raccolta n. 225, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Rimini il 30 dicembre 1999 al n. 1031, trascritto all'Agenzia del Territorio - Ufficio di Rimini il 30 dicembre 1999 ai nn. 14688 di reg. gen. e 9627 di reg. part.;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Formalità che saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario:

- Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di XXX contro il debitore, per la quota di 1/1, in data 04/12/2024, rep. 4586, trascritto a Rimini in data 28/02/2025, Reg. Gen. 2922, Reg. Part. 2067. La perizia indica, per la cancellazione delle formalità sopra riportate, un costo prevedibile di € 294,00 per diritti e imposte, oltre onorari non precisabili alla data della perizia in quanto determinabili in funzione del prezzo di aggiudicazione.

LOTTO N. 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in località Falda di Montefiore Conca (Rimini), via Claudio Franchetti snc.

Si tratta di un appezzamento costituito dalle particelle 868 e 869 del foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Montefiore Conca, con superficie catastale complessiva pari a 2416 mq, come espressamente indicato nell'elaborato peritale.

Il terreno è ubicato in zona basso-collinare, presenta giacitura declive con orientamento sud-nord ed è localizzato in prossimità della strada denominata via Franchetti.

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava in gran parte incolto, fatta eccezione per la presenza di esemplari arborei lungo il confine ovest delle particelle 869 e 868. La perizia segnala la presenza, in occasione del sopralluogo, di diversi esemplari arborei (circa n. 20) concentrati nella porzione nord della particella 868, in particolare olivi, in discreto stato vegetativo, oltre a sporadici esemplari di piante da frutto, tra cui il diospiro. Nella porzione centro-nord della particella 868, al momento del sopralluogo, risultava presente un piccolo orto della superficie di circa 100 mq, costituito solo da colture orticole, senza manufatti. La perizia precisa che non risultano presenti

impianti irrigui. Sarà onere dell'eventuale interessato all'acquisto verificare lo stato dei luoghi in ordine alla presenza di piante.

È inoltre segnalato che **la particella 868 sembra, dall'esame delle foto satellitari, in parte occupata dalla sede stradale.** Anche per questo lotto l'Esperto ha evidenziato che **non sono state esperite verifiche topografiche circa l'effettivo posizionamento degli allineamenti di confine,** poiché esorbitanti rispetto all'incarico. **L'immobile risulta privo di confini materializzati sul posto.**

Dati catastali

Il lotto risulta identificato al Catasto Terreni del Comune di Montefiore Conca come segue:

- **Foglio 5, mappale 868, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1509 mq, reddito agrario € 9,74, reddito dominicale € 10,91;**
Coerenze: particelle 869, 990, 988, 987, 785, 788, 705, 703, 790, 870, via Franchetti.
- **Foglio 5, mappale 869, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 907 mq, reddito agrario € 5,86, reddito dominicale € 6,56;**
Coerenze: particelle 515, 990, 870, 868.

Provenienza

L'immobile risulta in proprietà del debitore dal 18/10/2018 ad oggi, in forza di atto di divisione a firma del Notaio Stefania di Mauro in Rimini in data 29/03/2010, ai nn. 44803/8330, trascritto a Rimini in data 28/04/2010 all'art. 3641.

Precedenti intestazioni, come risultanti dalla perizia:

- dal 23/02/2005 al 25/10/2007, precedenti aventi causa ciascuno per la quota di 1/3, in forza di dichiarazione di successione devoluta per legge trascritta a Rimini il 19/08/2006 all'art. 9641, con atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità trascritto a Rimini il 28/04/2010 all'art. 3639;
- dal 25/10/2007 al 18/10/2018, precedenti aventi causa ciascuno per la quota di 1/2, in forza di dichiarazione di successione devoluta per legge trascritta a Rimini il 19/02/2009 all'art. 1524, con atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità trascritto a Rimini il 28/04/2010 all'art. 3640.

Destinazione urbanistica / CDU / vincoli

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (CDU), allegato sub n. 4 alla perizia di stima e avente validità sino al 13 ottobre 2026, in forza del P.R.G. vigente, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 162 del 10/07/2001 e successive varianti:

- Foglio 5, mappale 869: Zona B1 – Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale (Art. 11 delle NTA);

- Foglio 5, parte del mappale 868: Zona G3 – Spazi riservati a verde privato (Art. 31-bis delle NTA);
- Foglio 5, parte del mappale 868: Strade.

La perizia richiama inoltre le seguenti prescrizioni:

- la zona è dichiarata sismica e soggetta alle prescrizioni di cui alla legge richiamata nel CDU;
- si evidenzia l'approvazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- si evidenzia l'approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e della relativa variante generale;
- si evidenzia che in data 04/04/2018 sono state depositate presso il Comune le mappe di vincolo territoriali relative all'Aeroporto di Rimini Miramare (codice ICAO: LIPR) ai sensi degli artt. 707 e 708 del Codice della Navigazione.

La perizia specifica altresì che, a decorrere dal 1° gennaio 2022, le aree risultano, *ope legis*, equipollenti alle aree non pianificate, disciplinate fino all'approvazione del PUG dalla normativa regionale richiamata in perizia, e che hanno cessato di avere efficacia tutte le previsioni di piano che attribuivano alle medesime aree potestà edificatorie subordinate a piano attuativo.

Con particolare riferimento alla **particella 869**, la perizia precisa che **l'area non risulta al momento edificabile**, pur avendo nel PRG destinazione in **Zona B1**, e che, pur potendosi ritenere una potenzialità edificatoria di lungo termine, la stessa non risulta al momento imminente e ciò incide sull'appetibilità del bene.

Stato di possesso e occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità del debitore.

Conformità catastale

La superficie catastale totale del fondo oggetto di stima assomma a 2416 metri quadrati; non sono state esperite verifiche topografiche riguardo alla effettiva posizione degli allineamenti di confine rappresentati nella mappa in visura. L'immobile risulta privo di confini materializzati sul posto. Si segnala che non sono state esperite verifiche topografiche circa l'effettivo posizionamento degli allineamenti di confine, poiché esorbitanti rispetto all'incarico affidato.

Vincoli ed oneri giuridici

Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Altre limitazioni d'uso: servitù perpetua di passaggio costituita, con riferimento alla originaria particella 423 dalla quale sono derivate le attuali particelle 868 e 869, nell'atto del Notaio A. Del Gaudio di Rimini in data 30 settembre 1983, rep. 10415/1537, trascritto a Rimini il 17 ottobre 1983

all'art. 4764, così riportata in perizia: “viene costituita a carico della particella oggi venduta ed a favore della particella 423 (ex 423a) servitù perpetua di passaggio da esercitarsi con qualunque mezzo su una striscia di terreno della larghezza costante di metri quattro, corrente lungo tutto il confine sud e ovest del terreno oggi venduto, reciprocamente viene costituita a favore della particella 581 ed a carico della particella 423 analoga servitù di passaggio da esercitarsi con qualunque mezzo su una striscia di terreno della larghezza costante di metri quattro corrente lungo il confine fra la particella 423 e la particella 515”.

Formalità che saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario:

- Ipoteca giudiziale (attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di XXXX contro il debitore, a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Rimini in data 05/09/2019, rep. 1392/2019, iscritta a Rimini in data 04/12/2019 ai nn. 2865 Reg. Part. e 18175 Reg. Gen., per importo ipoteca € 20.000,00 e importo capitale € 525.437,26, con annotazione di restrizione di beni annotata il 24/03/2020 al n. 559 di formalità;

- Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di XXXX contro il debitore, per la quota di 1/1, in data 03/10/2024, rep. 3755, trascritto a Rimini in data 08/11/2024, Reg. Gen. 16232, Reg. Part. 11717.

La perizia stima, per la cancellazione delle predette formalità, un costo prevedibile di € 588,00 per diritti e imposte, oltre onorari non precisabili alla data dell'elaborato.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

I beni vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione dell'Esperto Estimatore, che deve intendersi integralmente richiamata.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta od oneri di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potrà dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per quanto concerne la situazione catastale, urbanistica, amministrativa, l'esistenza di eventuali vincoli, servitù, diritti di terzi, contratti agrari, prelazioni, nonché ogni ulteriore circostanza relativa

ai terreni oggetto della vendita, si fa espresso ed integrale rinvio alla relazione dell'Esperto Estimatore ed alla documentazione depositata agli atti della procedura.

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale del presente avviso, dell'ordinanza di delega, della relazione di stima, della integrazione peritale e dei relativi allegati, nonché della documentazione pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti indicati nel presente avviso.

Quanto dichiarato o rappresentato dall'Esperto Estimatore nella relazione di stima e nei relativi allegati non costituisce garanzia contrattuale della procedura, permanendo in capo all'interessato all'acquisto l'onere di effettuare ogni ulteriore verifica ritenuta opportuna.

Le formalità pregiudizievoli suscettibili di cancellazione, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, saranno cancellate a cura del Professionista Delegato e a spese dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'ordinanza di delega.

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte, tasse e gli altri oneri fiscali conseguenti al trasferimento, nonché la quota del compenso del Professionista Delegato posta dalla legge a suo carico e gli ulteriori oneri previsti dall'ordinanza di delega.

L'immobile sarà consegnato all'aggiudicatario successivamente all'emanazione del decreto di trasferimento. Si precisa che, al momento della consegna il custode indicherà se vi siano beni mobili da smaltire e distruggere ed, in tal caso, tale onere rimarrà a cure e spese dell'aggiudicatario, ribadendosi che non viene prestata alcuna garanzia per vizi in ordine alle pertinenze ed allo stato dei luoghi. Inoltre, si precisa che i tempi di consegna dipendono dalla procedura di liberazione ed in considerazione delle difficoltà che potrebbero insorgere caso per caso.

PREZZI E CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO N. 1

- **PREZZO BASE:** Euro **39.000,00** (trentanovemila / 00)
- **OFFERTA MINIMA:** Euro **29.250,00** (ventinovemiladuecentocinquanta / 00)
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:** Euro **1.000,00** (milla / 00)

LOTTO N. 2

- **PREZZO BASE:** Euro **87.000,00** (ottantasettemila /00)
- **OFFERTA MINIMA:** Euro **65.250,00** (sessantacinquemiladuecentocinquanta / 00)
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:** Euro **1.500,00** (millecinquecento / 00)

La cauzione dovrà essere di importo **non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

Non è consentito il pagamento rateale del prezzo.

DATA DELLA VENDITA

Il Professionista Delegato

FISSA

per il giorno **15 dicembre 2026**, alle ore **15,30** e seguenti, mediante la piattaforma telematica del Gestore incaricato www.astetelematiche.it, l'apertura e la verifica delle offerte di acquisto presentate e, in caso di pluralità di offerte valide, l'avvio della gara telematica asincrona.

La gara avrà durata di 48 (quarantotto) ore decorrenti dal suo avvio.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti della gara, la stessa verrà automaticamente prorogata di ulteriori 10 (dieci) minuti, e così di seguito sino alla mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Rimini, lì 1 Ottobre 2026

Il professionista delegato

Avv. Anna Belli

Firmato digitalmente da

ANNA BELLI
CN = ANNA BELLI
C = IT

* * *

NORME GENERALI

1. OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Tutti, ad eccezione del debitore e degli altri soggetti esclusi dalla legge, possono presentare offerta per l'acquisto dei beni posti in vendita.

L'offerta è irrevocabile ai sensi di legge.

L'offerta dovrà essere presentata **esclusivamente in via telematica**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito del Gestore della Vendita Telematica.

L'offerta dovrà essere depositata entro le ore **13:00 del giorno feriale precedente** a quello fissato per l'apertura delle offerte, mediante invio 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.

L'offerta dovrà essere redatta, sottoscritta e trasmessa nel rispetto degli artt. 12 e seguenti del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e delle specifiche tecniche vigenti.

L'offerta deve essere presentata dall'offerente, da uno degli offerenti in caso di offerta congiunta, dal legale rappresentante della persona giuridica offerente o dal procuratore legale nei casi consentiti dalla legge.

In caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con uno degli offerenti ed essere munito di procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., con gli adempimenti previsti dalla legge.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificarne o cancellarne il contenuto né modificare la documentazione allegata.

Lo stesso soggetto presentatore o procuratore non potrà presentare, nella medesima asta, più offerte per soggetti diversi; in tal caso sarà ritenuta valida soltanto la prima offerta in ordine di tempo.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta telematica dovrà contenere quanto previsto dall'art. 12 del D.M. n. 32/2015 e, in particolare:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; 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;
- 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 per il quale viene formulata l'offerta;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del Referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che non potrà essere superiore a quello previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dm 32/2015.

L'offerente dovrà inoltre indicare il proprio stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia, nonché ogni altro dato richiesto dal modulo ministeriale.

L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Rimini nei casi e con gli effetti previsti dall'art. 582 c.p.c.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE

All'offerta dovranno essere allegati, secondo il caso:

- copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; per gli stranieri residenti in Italia con cittadinanza di uno stato diverso da quelli membri dell'Unione Europea, occorre altresì allegare copia del permesso di soggiorno;
- documentazione attestante il versamento della cauzione, con indicazione del CRO e del conto di provenienza;
- salvi i casi di esenzione, l'attestazione del pagamento del bollo da effettuare sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione di offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it ;
- in caso di persona giuridica, visura camerale aggiornata e/o altra documentazione idonea a comprovare i poteri del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- in caso di offerta congiunta, procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti;
- in caso di offerta presentata da procuratore legale, la procura richiesta dalla legge;
- in caso di offerta per persona da nominare, la documentazione prevista dagli artt. 579 e 583 c.p.c.;
- in caso di soggetti minori, interdetti, inabilitati o sottoposti ad amministrazione di sostegno, la relativa autorizzazione giudiziale e la documentazione attestante i poteri del rappresentante;
- ogni ulteriore documento richiesto dal D.M. n. 32/2015 e dalle specifiche tecniche vigenti.

4. CAUZIONE

La cauzione, di importo **non inferiore al 10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata esclusivamente mediante bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato alla procedura:

LOTTO 1

Intestazione: RGE 123/2024 TRIBUNALE DI RIMINI – CAUZIONE E SALDO PREZZO

IBAN: IT 13 J 07090 24200 090010231305

Causale: “Tribunale di Rimini – R.G.E. n. 123/2024 – Cauzione Lotto n. 1 – [eventuale nickname]”.

LOTTO 2

Intestazione: RGE 123/2024 TRIBUNALE DI RIMINI – CAUZIONE E SALDO PREZZO LOTTO 2

IBAN: IT 12 J 07090 24200 090010232099

Causale: “Tribunale di Rimini – R.G.E. n. 123/2024 – Cauzione Lotto n. 2 – [eventuale nickname]”.

Il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo affinché la cauzione risulti effettivamente accreditata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte, e comunque secondo quanto stabilito nell’ordinanza di delega.

La mancata tempestiva disponibilità della cauzione sul conto della procedura comporterà l’inefficacia dell’offerta.

La cauzione dell’aggiudicatario sarà imputata in conto prezzo.

Le cauzioni degli offerenti non aggiudicatari saranno restituite mediante bonifico sul conto di provenienza, al netto degli eventuali oneri bancari e senza corresponsione di interessi.

5. INEFFICACIA DELL’OFFERTA

L’offerta non sarà efficace e non verrà ammessa:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se il prezzo offerto è inferiore all’offerta minima indicata nel presente avviso;
- se non viene prestata cauzione nella misura minima richiesta;
- se la cauzione non risulta accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto;
- se l’offerta non è presentata con le modalità prescritte dal D.M. n. 32/2015, dall’ordinanza di delega e dal presente avviso;
- negli ulteriori casi previsti dalla legge.

6. APERTURA DELLE OFFERTE E DELIBERAZIONI

Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell’ora sopra indicati dal Professionista Delegato, presso il proprio studio ovvero presso altro luogo idoneo allo svolgimento della vendita telematica, tramite il portale www.astetelematiche.it.

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni mediante l’area riservata del sito del Gestore della Vendita Telematica, utilizzando le credenziali ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita alla casella PEC utilizzata per trasmettere l’offerta.

L’eventuale ritardo nell’inizio delle operazioni non costituirà causa di invalidità della vendita.

Il mancato collegamento dell’offerente non impedirà lo svolgimento delle operazioni e l’eventuale aggiudicazione in suo favore.

Il Professionista Delegato, verificata l’ammissibilità delle offerte, procederà alle relative deliberazioni ai sensi degli artt. 572 e seguenti c.p.c.

Unica offerta

In caso di unica offerta valida:

- qualora l’offerta sia pari o superiore al prezzo base, si procederà all’aggiudicazione;

- qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base ma pari o superiore all'offerta minima, si procederà secondo quanto previsto dall'art. 572 c.p.c. e dall'ordinanza di delega, tenuto conto dell'eventuale presentazione di istanze di assegnazione.

Pluralità di offerte

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla gara telematica asincrona sull'offerta più alta.

Durante la gara ciascun partecipante potrà effettuare rilanci nel rispetto dell'importo minimo indicato per ciascun lotto.

In mancanza di rilanci, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione secondo i criteri previsti dall'art. 573 c.p.c. e dall'ordinanza di delega.

In mancanza di rilanci, ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà conto, nell'ordine, dell'entità del prezzo offerto, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, modi e tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta; in caso di offerte equiparabili, il bene sarà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto.

La gara avrà durata di **48 ore** dall'avvio.

Qualora venga effettuato un rilancio negli ultimi 10 minuti, il termine sarà prorogato automaticamente di ulteriori 10 minuti, e così successivamente sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Al termine della gara il Gestore comunicherà ai partecipanti la maggiore offerta formulata e trasmetterà al Professionista Delegato le risultanze delle operazioni.

Il Professionista Delegato procederà quindi all'aggiudicazione definitiva in favore del migliore offerente secondo le risultanze della gara e le disposizioni di legge.

Le comunicazioni eventualmente effettuate ai partecipanti tramite posta elettronica certificata o recapiti mobili hanno funzione meramente ausiliaria; la piattaforma del Gestore della vendita telematica costituisce l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per partecipare alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni ausiliarie non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo a doglianze.

7. SALDO DEL PREZZO E SPESE

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la cauzione già prestata, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie sopra indicate.

Il termine per il versamento del saldo prezzo è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale.

Il mancato versamento del saldo nel termine comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e le conseguenze previste dall'art. 587 c.p.c.

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese necessario per imposte, tasse e oneri conseguenti al trasferimento, in misura pari al **20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo conguaglio e salvo diverso importo comunicato dal Professionista Delegato sulla base delle imposte effettivamente dovute e delle spese inerenti agli adempimenti da compiere.

Il trasferimento sarà soggetto ad I.V.A., 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, alla natura dell'immobile ed alle condizioni fiscali soggettive del soggetto esecutato e dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di agevolazioni fiscali dovrà farne richiesta e produrre la relativa documentazione entro il termine comunicato dal Professionista Delegato.

È fatta salva, ove ricorrente, la disciplina del credito fondiario di cui all'art. 41 D.Lgs. n. 385/1993 richiamata nell'ordinanza di vendita.

L'aggiudicatario potrà ricorrere, per il pagamento del saldo prezzo, a finanziamento con garanzia ipotecaria sul medesimo immobile ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., dandone tempestiva comunicazione al Professionista Delegato.

Resta fermo che il versamento del saldo prezzo e del fondo spese dovrà avvenire entro il termine perentorio sopra indicato, secondo quanto previsto dal presente avviso e dall'ordinanza di delega.

Non è consentito il pagamento rateale del prezzo.

8. ADEMPIMENTI ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire al Professionista Delegato, mediante dichiarazione scritta, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231, necessarie e aggiornate per consentire l'adempimento degli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio.

L'omessa presentazione della dichiarazione nel termine previsto comporterà gli adempimenti e le conseguenze stabiliti dagli artt. 585 e 587 c.p.c.

9. TRASFERIMENTO

Avvenuto il versamento integrale del prezzo e delle spese e compiuti gli ulteriori adempimenti prescritti, il Professionista Delegato predisporrà la bozza del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c. e la trasmetterà senza indugio al Giudice dell'Esecuzione, allegando, ove previsto dalla legge, l'originale del certificato di destinazione urbanistica dell'immobile.

Pronunciato il decreto di trasferimento, il Professionista Delegato provvederà alle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, nonché alle comunicazioni alle Pubbliche Amministrazioni nei casi previsti dalla legge e all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento.

Le spese e i compensi relativi ai predetti adempimenti e alle formalità di cancellazione saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il Professionista Delegato provvederà altresì, ove necessario, al rilascio e alla presentazione presso i competenti Pubblici Uffici della copia autenticata del decreto di trasferimento occorrente per l'esecuzione degli adempimenti conseguenti.

CUSTODIA E VISITE

Le richieste di visita dovranno essere formulate **esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche**, utilizzando l'apposita funzione disponibile nella scheda del lotto.

Per informazioni relative alla procedura:

Professionista Delegato e Custode: Avv. Anna Belli

Studio: Via Flaminia, n. 171 – Rimini

Telefono: 0541773805

E-mail: studio.annabelli@gmail.com

PEC: anna.belli@ordineavvocatirimini.it

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

La pubblicità della vendita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e secondo quanto disposto dall'ordinanza di delega, sarà effettuata mediante:

- a) pubblicazione del presente avviso e dell'ordinanza di delega sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**, almeno **sessanta giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;
- b) pubblicazione del presente avviso, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima, con i relativi allegati, sul sito www.astegiudiziarie.it, almeno **quarantacinque giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;
- c) pubblicazione tramite il sistema **“Rete Aste Real Estate”** fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti **Casa.it, Idealista.it e Bakeca.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;
- d) ogni ulteriore forma di pubblicità eventualmente prevista dall'ordinanza di delega.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le disposizioni contenute nell'ordinanza di delega, nel codice di procedura civile, nel D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e nelle relative specifiche tecniche e nell'ordinanza di delega.

MANUALI PER L'UTENTE

Dal Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia è possibile consultare e scaricare i manuali utente relativi alla presentazione dell'offerta telematica e alla richiesta di visita dell'immobile.

Rimini, 1 Ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Belli

Firmato digitalmente da

ANNA BELLI

CN = ANNA BELLI

C = IT