Studio Legale
Avv. Fabio Mariani
Via Aponia n. 36 - Rimini
Tel. 0541/21896
mail: esecuzionirimini@gmail.com

**TRIBUNALE DI RIMINI**

**Secondo avviso di vendita senza incanto**

**con modalità telematica sincrona mista**

nel procedimento divisionale RG n **1778/2025**

(incidentale nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 77/2024 – Lotto 2)

Il sottoscritto Avv.to Fabio Mariani, delegato ai sensi degli artt. 591 bis, 785, 786 e 788 c.p.c. al compimento delle operazioni divisionali giusta ordinanze del G.I del Tribunale di Rimini del 20 novembre 2025 e dell'11 giugno 2026,

rende noto

- che nel procedimento divisionale di cui in epigrafe (incidentale al procedimento esecutivo immobiliare RGE n. 77/2024 – lotto 2 Tribunale di Rimini), il Giudice Istruttore ha ordinato la vendita dei sottodescritti beni immobili, disponendo che essa sia effettuata con la modalità della ***vendita telematica sincrona mista*** sotto la cura del Gestore della Vendita Telematica "Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a." che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it, e sotto il controllo del sottoscritto Professionista Delegato quale "Referente";
- che, conseguentemente, gli interessati all'acquisto potranno, **a loro scelta**, presentare offerte e cauzione su **supporto cartaceo (offerta tradizionale)** oppure su supporto **telematico (offerta telematica)**;

dà, pertanto,

PUBBLICO AVVISO DI VENDITA

dei seguenti beni immobili:

**LOTTO 2 (DUE)**

In Comune di Maiolo:

piena proprietà di appezzamenti di terreno agricoli in più corpi:
= **in Località Cà Zemprino**, distinti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 15 coi mappali:
31 di catastali mq. 7324 RD Euro 3,40 RA Euro 1,51;
37 di catastali mq. 574 RD Euro 1,63 RA Euro 1,78;
38 di catastali mq. 68 RD Euro 0,05 RA Euro 0,02;
39 porzione AA di catastali mq. 1626 RD Euro 4,62 RA Euro 5,04 e porzione AB di catastali mq. 700 RD Euro 0,33 RA Euro 0,14;
104 porzione AA di catastali mq. 10248 RD Euro 29,11 RA Euro 31,76 e porzione AB di catastali mq. 4168 RD Euro 1,94 RA Euro 0,86;
105 di catastali mq. 344 RD Euro 0,23 RA Euro 0,11;
in confine con: strada vicinale, mappali 41, 42, 67, 94 e 378, salvi altri;
= **in Località Case Gasperoni**, distinti al Catasto Terreni di detto Comune
-al foglio 13 coi mappali:
256 di catastali mq. 3820 RD Euro 2,56 RA Euro 1,18;
257 di catastali mq. 192 RD Euro 0,15 RA Euro 0,06;
258 di catastali mq. 6860 RD Euro 4,61 RA Euro 2,13;
259 di catastali mq. 850 RD Euro 2,41 RA Euro 2,63;
260 di catastali mq. 98 RD Euro 0,08 RA Euro 0,03;
299 di catastali mq. 890 RD Euro 0,60 RA Euro 0,28;
300 di catastali mq. 2150 RD Euro 1,44 RA Euro 0,67;
301 di catastali mq. 800 RD Euro 0,54 RA Euro 0,25;
in confine con: Via Case Gasperoni, mappali 223, 297 e 255, salvi altri;
-al foglio 14 col mappale 29 di catastali mq. 4226 RD Euro 2,84 RA Euro 1,31;
in confine con: Via Case Gasperoni, mappali 28 e 578, salvi altri.

Dall'Elaborato Peritale depositato agli atti, redatto dalla geom. Michela Botteghi e al quale si fa espresso rinvio per una più analitica descrizione degli immobili, risulta che i terreni sono liberi e non recintati.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto dal perito estimatore risulta che i terreni in oggetto ricadono in "zona agricola".

**<u>Quanto alla conformità catastale:</u>**

l'Elaborato Peritale, al quale si rimanda, evidenzia che non vi sono difformità dal punto di vista catastale, ad eccezione del diverso posizionamento delle strade vicinali rispetto alla mappa.

In ogni caso, tutti gli oneri e le spese, di qualsiasi natura, necessari per la eventuale regolarizzazione catastale, amministrativa, urbanistica, degli immobili saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

**Quanto alla situazione di possesso:**

i terreni in oggetto sono nella disponibilità della parte esecutata e della comproprietaria, pertanto saranno liberati successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, con spese a carico della procedura.

**Condizioni di vendita.**

Gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, nello stato di manutenzione e conservazione ivi descritto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e si troveranno al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar 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 o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le formalità pregiudizievoli cancellabili gravanti

gli immobili, delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, saranno cancellate dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali di trasferimento, i compensi professionali dovuti per legge al professionista delegato liquidati dal G.I., oltre accessori di legge.

***

Si precisa che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e sgg. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Rimini, Via Aponia n. 36 (Tel. 0541.21896) o altro locale nella sua disponibilità, **compresi di esperimenti di vendita**.

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

FISSA

l'udienza del **giorno 27 gennaio 2027 ore 10.30 e seguenti, nello studio del professionista delegato Avv.to Fabio Mariani in Via Aponia n. 36, Rimini (RN)** per l'esperimento di vendita, con le modalità della vendita senza incanto a norma dell'art. 572 c.p.c., per l'esame delle offerte di acquisto degli immobili e per l'eventuale gara sulle medesime se presentate in misura superiore ad una

DETERMINA

il prezzo base della vendita senza incanto:

- **per il Lotto Unico** in **Euro 36.800 (trentasemilaottocento) - offerta minima Euro 27.600 (ventisettemilaseicento) - [pari al 75% del prezzo base] -** precisando che nel caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 1.000 (mille).**

AVVISA

**che l'esame delle offerte e lo svolgimento della vendita avranno luogo presso lo studio del Delegato Avv.to Fabio Mariani sito in Rimini, Via Aponia n. 36 (tel. 0541/21896 – email: esecuzionirimini@gmail.com).**

DETERMINA

le seguenti

## CONDIZIONI DI VENDITA

**OFFERTE**

Tutti, tranne il debitore e i soggetti per legge non ammessi alla vendita, possono presentare offerte di acquisto in via analogica (offerta cartacea) oppure in via telematica (offerta telematica). Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile speciale o generale che dovrà essere allegata all'offerta.

Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare.

**OFFERTE ANALOGICHE (CARTACEE)**

L'offerente che sceglie di presentare **un'offerta cartacea**:

- entro le ore 13,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, dovrà depositare, **presso lo Studio dell'Avv.to Fabio Mariani in Rimini, Via Aponia n. 36,** l'offerta in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente (professionista delegato o suo incaricato ad hoc), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte nonchè la data e l'ora di presentazione dell'offerta.

All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:

a) dichiarazione di offerta irrevocabile d'acquisto in regola con il bollo che dovrà riportare:

le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale, della professione e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto. In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotta la documentazione (certificato o visura camerale, verbale di assemblea ecc. ecc.) dalla quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente. 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;

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

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; l'offerta, inoltre, dovrà contenere la eventuale richiesta di intestazione dell'immobile in quote non paritarie e/o in diritti diversi;

b) assegno circolare non trasferibile emesso da banca italiana o Poste Italiane Spa intestato al professionista delegato con indicazione del numero RG ("**RG n AVV.TO FABIO MARIANI"**), di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione.

**OFFERTE TELEMATICHE**

L'offerente che sceglie di presentare **un'offerta telematica**:

- entro le ore 13,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, dovrà depositare all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*** l'offerta telematica redatta e generata esclusivamente mediante l'utilizzo del modulo web reperibile all'interno del Portale Ministeriale **http://portalevenditepubbliche.giustizia.it** e sul sito **www.astetelematiche.it** (sul quale l'offerente dovrà obbligatoriamente registrarsi) rispettando i requisiti di identificazione iscrizione ed offerta ivi indicati, e in conformità a quanto stabilito dal Decreto Ministeriale 26.2.2015 n. 32 art. 12 e sgg. (il "Manuale Utente" è pubblicato sul Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia – sezione "FAQ - manuale utente);

- generata l'offerta, essa, a pena di inammissibilità, dovrà essere firmata digitalmente, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e dovrà essere trasmessa a mezzo di

casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015, all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it;***

in alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica per la vendita telematica* (Casella di Posta Elettronica identificativa PEC – ID) ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, rilasciata da un gestore di PEC iscritto in apposito registro ministeriale; in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio recante l'offerta (o in un suo allegato) di aver rilasciato all'utente cui è stato concesso l'utilizzo della PEC-ID le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta;

- qualora l'offerta sia presentata congiuntamente da più persone (che intendano conseguire l'aggiudicazione del bene per quote indivise ovvero con intestazione separata di plurimi diritti; ad esempio: acquisto per la nuda proprietà in capo ad un soggetto e per l'usufrutto in capo ad un altro) essa deve essere corredata da procura speciale per atto pubblico o scrittura privata con autentica notarile delle sottoscrizioni (allegata anche in copia per immagine) rilasciata in favore del co-offerente titolare della PEC-ID o che ha sottoscritto digitalmente l'offerta qualora questa venga trasmessa a mezzo PEC;.

- 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'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, che verrà eventualmente imputata in acconto prezzo, mediante bonifico bancario da effettuare sul conto corrente intestato alla procedura:

**RG 1778/2025 Ricavato Tribunale di Rimini, con coordinate IBAN:**

**IT14 K070 9024 2000 9001 0228 643**

**indicando nella causale "RG n. 1778/2025 Avv.to Fabio Mariani - cauzione vendita"**; detta cauzione dovrà risultare accreditata sul conto corrente indicato, entro le ore 13 del giorno non festivo o non prefestivo precedente la vendita, a pena di inammissibilità dell'offerta (si consiglia di effettuare il bonifico alcuni giorni prima della scadenza, tenendo conto dei tempi occorrenti per l'effettivo accredito);

- l'offerente dovrà provvedere al pagamento del bollo (€ 16,00) con modalità telematica.

L'offerta telematica è irrevocabile e deve contenere quanto richiesto dall'art. 12 del d.m. n. 32/2015, e segnatamente:

*a*) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione della partita iva e del codice fiscale);

*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*) il nominativo del referente della procedura;

*g*) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;

*h*) il prezzo offerto;

*i*) il termine per il pagamento del residuo prezzo e degli oneri tributari quantificati dal professionista delegato che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (se sarà indicato un termine superiore, lo stesso verrà automaticamente ridotto a quello massimo di 120 giorni);

*j*) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

*k*) l'importo versato a titolo di cauzione;

*l*) la data e l'orario nonché 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 di bonifico di cui alla lettera l);

*n*) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 co. 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta o per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal d.m. n. 32/2015;

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

All'offerta telematica debbono 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;

- se l'offerta telematica è 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 laddove questa venga 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, e dell'eventuale dichiarazione di esclusione dalla comunione legale ex art. 179 c.c., sottoscritta dal coniuge dell'offerente;

- 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 e che interverrà all'asta (certificato o visura camerale aggiornati a non oltre trenta giorni, eventuale estratto autentico del verbale di CdA o di assemblea);

- 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" a mezzo di carta di credito o di bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

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 dell'art. 12 del d.m. n. 32/2015;

Si fa presente che al fine di garantirne la segretezza, l'offerta proposta in forma telematica, redatta sulla piattaforma tecnologica accessibile dal Portale ed inviata all'indirizzo *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*, è cifrata mediante un *software* realizzato dal Ministero che non permette di conoscerne il contenuto sino ad un momento che di poco precede la celebrazione dell'esperimento di vendita.

**DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.

Pertanto il professionista delegato, referente della procedura, nell'aula delle pubbliche udienze del Tribunale di Rimini, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, darà luogo all'apertura delle buste e all'esame delle offerte, telematiche e cartacee, alla presenza degli offerenti on line attraverso la connessione al Portale del Gestore della vendita ( invitati a connettersi in tempo utile mediante messaggio all'indirizzo Pec indicato nell'offerta), e degli offerenti analogici presenti fisicamente e personalmente o per Delega.

## L'offerta non è efficace se:

## a) il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo base fissato nell'avviso di vendita;

b) presentata oltre il termine stabilito;

c) l'offerente non presta cauzione nella misura non inferiore al 10% del prezzo da lui proposto mediante assegno circolare non trasferibile emesso da banca italiana o Poste Italiane Spa intestato al professionista delegato da inserire nella stessa busta chiusa (offerta analogica) o mediante bonifico bancario (offerta telematica).

L'offerta è irrevocabile, salvo che:

1) venga disposta la vendita con incanto;

2) il professionista delegato disponga la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;

3) siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Qualora sia stata presentata **un'unica offerta** telematica o analogica pari o superiore al prezzo base dell'immobile fissato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta e sarà dichiarato aggiudicatario l'unico offerente;

- in caso di unica offerta, telematica o analogica inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, e il prezzo indicato nell' unica offerta è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte **più offerte valide, telematiche e/o analogiche (cartacee),** il professionista delegato invita tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, gara cui gli offerenti telematici prenderanno parte in via telematica e gli offerenti analogici comparendo personalmente e fisicamente avanti il Delegato;

- in caso di gara il rilancio minimo, da effettuarsi in via telematica per i partecipanti telematici e a viva voce per i partecipanti presenti in aula (analogici), non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso di vendita; il tempo massimo di attesa tra un rilancio e l'altro non potrà superare **2 (due) minuti**; i rilanci dovranno essere registrati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita; il termine per il rilancio successivo decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti del rilancio precedente.

È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa, per l'individuazione della quale si terrà conto gradatamente 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; nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto.

**FASE SUCCESSIVA ALL'AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà:

- dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio in Rimini ai sensi dell'art. 582 c.p.c.;

- versare la differenza del prezzo, per il quale non è consentito il pagamento rateale, dedotta la sola cauzione già prestata, entro un termine massimo di 120 (centoventi) giorni 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 da una banca italiana o da Poste Italiane Spa, intestato al professionista delegato con indicazione del numero RG della procedura, da consegnare presso lo studio del medesimo nei giorni ed orari di ufficio, ovvero con bonifico bancario; il mancato versamento del saldo prezzo nel termine, comporta la decadenza dell'aggiudicatario a norma dell'art. 587 c.p.c.;

- versare entro lo stesso termine sopra indicato, con le stesse modalità sopra indicate, una somma a titolo di fondo spese di trasferimento (imposte/tasse ipocatastali, di registro e/o IVA a seconda del regime fiscale applicabile alla compravendita, oltre a registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione delle formalità pregiudizievoli, compenso del Delegato a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 20% del prezzo di aggiudicazione o in ragione del minore o maggiore importo che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario sulla base delle imposte effettivamente da versare e delle spese inerenti agli adempimenti da compiere.

Ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio.

Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della

cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza.

Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.).

Si precisa che le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento delle spese e degli oneri accessori, e per il resto al saldo prezzo.

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e rendere le relative dichiarazioni producendo la necessaria documentazione, entro il termine fissato per il versamento del prezzo.

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 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 essere depositata presso il professionista delegato. Avvenuto il versamento del prezzo il professionista delegato predisporrà la bozza di decreto di trasferimento di cui all'art. 586 c.p.c., trasmettendola al G.E.

**ALTRE INFORMAZIONI.**

La pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata:

- sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";

- sul sito internet www.astegiudiziarie.it nel quale saranno disponibili: il presente avviso di vendita, l'ordinanza di delega, la relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

- tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea Spa sui siti internet Casa.it, Idealista.it, BaKeca.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, 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.

Si precisa inoltre che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere e dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio compresi gli esperimenti di vendita.

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 il sito internet www.astegiudiziarie.it e presso il professionista delegato.

La cancelleria delle esecuzioni immobiliari potrà fornire informazioni anche relative alle generalità del debitore esecutato a chiunque vi abbia interesse. Chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato con la precisazione che è possibile visitare l'immobile prenotando la visita unicamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l 'apposita funzione disponibile nella pagina web relativa all'immobile del sito internet **www.pvp.giustizia.it**

Rimini, 16 novembre 2026

Il professionista delegato
Avv.to Fabio Mariani