

TRIBUNALE DI RIMINI
5° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI
ASTA TELEMATICA ASINCRONA PURA
RGE n. 96/2020
- LOTTI 1, 2, 3, 4 -

L' Avvocato Kristel Torri

rende noto

1 - che nella esecuzione immobiliare innanzi al Tribunale di Rimini RGE n. 96/2020 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto con ordinanza in data 24.06.2022 ai sensi dell'art. 569 c.p.c. la vendita ed ha delegato il suddetto professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. (nel seguito "professionista delegato");

2 - che i beni immobili oggetto di vendita sono descritti nella relazione redatta dal perito estimatore ARCH MARCO PIZZOLI depositata agli atti della procedura e qui di seguito riportati;

3 - che il **"Custode"** è lo stesso professionista delegato i cui recapiti (indirizzo e telefono) sono in calce indicati;

4 - che la presente vendita sarà tenuta con modalità telematiche ai sensi dell'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e del relativo Regolamento adottato con D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 e dalle istruzioni del Giudice dell'Esecuzioni stabilite nell'ordinanza di delega;

5 - che **"Gestore della Vendita Telematica"** è la Società Edicom Finance S.r.l. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.garavirtuale.it;

6 - che **"Referente"** della presente Vendita Telematica è lo stesso "professionista delegato";

7 - che la pubblicità in funzione della vendita prevista ex art. 490 c.p.c. sarà effettuata nel modo seguente:

A. Pubblicazione del presente avviso di vendita e dell'ordinanza 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 di vendita, dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

C. Pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e 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, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

8 - che tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il seguente recapito: Via Flaminia 187 a) - RIMINI, Tel.3397049379 , kristeltorri@libero.it;

9 - 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;

10 - che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente

tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;

e pertanto

dà pubblico avviso di vendita con modalità telematiche

dei seguenti diritti immobiliari

DESCRIZIONE

LOTTO 1:

Piena proprietà di ampio locale ad uso ristorante/sala da ballo con annesso locali ad uso servizio idonei allo svolgimento dell'attività di locale da ballo e ristorazione sito in Pennabilli (RN) – Strada per Sestino n. 12. L'immobile risulta recentemente ristrutturato e dotato di impiantistica moderna e conforme alle vigenti normative.

IL TUTTO DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL:

foglio 34 (trentaquattro) particella 446 (quattrocentoquarantasei) subalterno 14 (quattordici), piano terra, categoria catastale D/3, rendita catastale pari ad euro 2.970,00.

–Catasto terreni:

–Foglio 34(trentaquattro), particella 446 (quattrocentoquarantasei), Ente urbano di mq 2097,00;

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta. Le parti comuni indicate nel quadro dimostrativo catastale risultano essere i subalterni n°11 (locale di deposito), n°10 (tettoia) e 12 (corte di complessivi 345,00 mq).

Gli impianti a servizio della presente unità immobiliare sono posizionati all'interno del locale distinto in catasto al foglio 34 mappale 446 sub 10 comune anche ai subalterni 16-15 e 7 (e impropriamente accatastata ad uso tettoia).

Si configura pertanto una servitù di fatto. Successivamente all'assegnazione dei beni distinti ai sub 15, 16 e 7 si dovrà mutare il posizionamento dei suddetti impianti ad onere e spese dell'aggiudicatario.

Si rimanda alla perizia per una più dettagliata descrizione.

Dalla relazione peritale risultano le informazioni, ove disponibili, sull'importo annuo delle spese ordinarie di gestione o di manutenzione degli immobili sopra descritti.

Gli immobili suddetti e come meglio descritti nella perizia di stima, si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a titolo di vendita forzata ai sensi degli articoli 2919 e seguenti del codice civile, chiarendosi in particolare che ai sensi dell'articolo 2922 c.c. nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa e la vendita stessa non può essere impugnata per causa di lesione. Inoltre si precisa che quanto dichiarato dal C.T.U. nella perizia di stima suddetta non è oggetto di garanzia contrattuale, in particolare in merito alla regolarità urbanistica (agli oneri per eventuali sanatorie), allo stato di fatto, ai gravami non cancellabili ed alle spese condominiali.

Gli immobili saranno trasferiti con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e con le eventuali quote di comproprietà sui beni comuni se e come ad essi spettanti.

Lo stato di fatto dei luoghi, così come documentato dalle fotografie pubblicate, potrebbe subire modifiche e/o deterioramenti dalla data di redazione della perizia alla data dell'effettivo trasferimento.

URBANISTICA

Licenza per esecuzione lavori edili 230 del 20/04/1967;

- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica protocollo 974/1977 del 30/04/1977 (pratica 982/1977);

- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica protocollo 3890/1981

del 10/07/1981 (pratica 1340/1981) – NON REALIZZATO;

- DIA protocollo n°3213/2005 del 26/04/2005;

- Permesso di costruire 2944 del 10/06/2008 protocollo 1177/2008 (provvedimento unico SUAP 19/25008 del 16/06/2008);

- Variante DIA a pc 2944/08 n°784 del 12/11/2008;

Al termine dei lavori è stata poi depositata:

- Richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità protocollo n°6621 del 17/09/2009

maturata per silenzio assenso dunque, ad oggi, efficace

conformità urbanistiche edilizie :

A seguito del sopralluogo effettuato dal perito sono state rilevate alcune difformità (desunte dal raffronto stato di fatto / stato autorizzato dai precedenti edilizi menzionati al paragrafo 7 della perizia). In particolare si precisa che la verifica è stata effettuata con l'ultimo precedente edilizio, ossia la variante DIA a pc 2944 n°784 del 12/11/2008, considerando che essa è stata sottoposta ad istruttoria e che, pertanto non è necessario verificare la conformità edilizia sulla base delle precedenti pratiche edilizie. Si rilevano tuttavia numerose incongruenze tra lo stato di progetto rappresentato negli elaborati alla concessione edilizia 974/1977 e lo stato di fatto "di partenza" rappresentato negli elaborati allegati al pc 2944/08 ma si assume che siano state valutate durante l'istruttoria del suddetto pc con riferimento anche al principio del legittimo affidamento citato al comma 1 ter dell'articolo 19 bis della l.r 23/04). Esse vengono sinteticamente elencate di seguito:

- 1) Tamponamento di finestrino nel locale destinato a bar;
- 2) Tamponamento di finestrino nel locale centrale termica;
- 3) Realizzazione di alcuni muretti nei bagni;
- 4) Errata indicazione dei gradini esterni sul retro in prospetto;
- 5) Realizzazione di camino e di cavedi per passaggio impianti;
- 6) Utilizzo del vano "office" come cucina;
- 7) Tamponamento parziale della finestra del vano "office" (utilizzato come vano cucina come indicato al precedente punto);

La difformità indicate sono sanabili ai sensi dell'articolo 17 l.r23/04 mediante SCIA in sanatoria per accertamento di conformità con costi stimati pari a 6.000,00 euro comprensivi di oblazione da versarsi agli uffici competenti, diritti di segreteria e spese tecniche (escluso iva e cassa professionale).

Tale considerazione ha carattere indicativo dunque è da verificarsi con i competenti uffici al momento della regolarizzazione delle difformità.

Conformità catastale:

Le difformità suindicate sono riscontrabili anche nella planimetria catastale oltre ulteriore difformità rappresentata dalla mancata rappresentazione di porta finestra all'interno del vano cucina. Tali difformità non hanno incidenza dal punto di vista della modifica della rendita catastale. pertanto in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, non è necessaria la redazione di una apposita pratica di variazione catastale.

Possesso

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano occupati dalla parte debitrice *sine titulo*.

Si segnala che in relazione ai beni in oggetto risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie ed il seguente pignoramento:

- Ipoteca volontaria iscritta a Rimini, in data 03/07/2009, **art 1135**
- Ipoteca volontaria iscritta a Rimini, in data 12/08/2008, **art 1382**
- Pignoramento trascritto a Rimini, in data 16/07/2020, **art 2161**

Sono fatti salvi eventuali gravami successivi alla data di redazione del presente avviso

di vendita.

LOTTO 2

Piena proprietà di unità immobiliare allo stato grezzo e privo di impianti urbanisticamente legittimata come magazzino sita in Pennabilli (RN) – Strada per Sestino n. 8 attualmente censita "in corso di costruzione".

IL TUTTO DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL :

foglio 34 (trentaquattro) particella 446 (quattrocentoquarantasei) subalterno 7 (sette), piano primo, categoria catastale F/3, unità in corso di costruzione.

Area di sedime DISTINTO AL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL :

Foglio 34(trentaquattro), particella 446(quattrocentoquarantasei), Ente urbano di mq 2.097,00;

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

Le parti comuni indicate nel quadro dimostrativo catastale risultano essere i subalterni n°11 (locale di deposito), n°10 (tettoia) e 12 (corte di complessivi 345,00 mq) e 13 (terrazzo di complessivi 65,00 mq , gravato da servitù di passaggio "di fatto" a favore del subalterno n°16).

Si dà atto che a cura del perito estimatore è in corso la regolarizzazione catastale ordinata dal G.E. e pertanto la rendita catastale, unitamente ai relativi identificativi catastali definitivi potrebbe variare e, conseguentemente, potrebbe variare la base imponibile per la tassazione del decreto di trasferimento.

Si rimanda alla perizia per una più dettagliata descrizione.

Dalla relazione peritale risultano le informazioni, ove disponibili, sull'importo annuo delle spese ordinarie di gestione o di manutenzione degli immobili sopra descritti.

Gli immobili suddetti e come meglio descritti nella perizia di stima, si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a titolo di vendita forzata ai sensi degli articoli 2919 e seguenti del codice civile, chiarendosi in particolare che ai sensi dell'articolo 2922 c.c. nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa e la vendita stessa non può essere impugnata per causa di lesione. Inoltre si precisa che quanto dichiarato dal C.T.U. nella perizia di stima suddetta non è oggetto di garanzia contrattuale, in particolare in merito alla regolarità urbanistica (agli oneri per eventuali sanatorie), allo stato di fatto, ai gravami non cancellabili ed alle spese condominiali.

Gli immobili saranno trasferiti con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e con le eventuali quote di comproprietà sui beni comuni se e come ad essi spettanti.

Lo stato di fatto dei luoghi, così come documentato dalle fotografie pubblicate, potrebbe subire modifiche e/o deterioramenti dalla data di redazione della perizia alla data dell'effettivo trasferimento.

URBANISTICA

Licenza per esecuzione lavori edili 230 del 20/04/1967;

- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica protocollo 974/1977 del 30/04/1977 (pratica 982/1977);
- DIA protocollo n°3213/2005 del 26/04/2005;
- Permesso di costruire 2944 del 10/06/2008 protocollo 1177/2008 (provvedimento unico SUAp 19/25008 del 16/06/2008);
- Variante DIA a pc 2944/08 n°784 del 12/11/2008;

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di conformità edilizia ed agibilità.

DIFFORMITÀ URBANISTICHE

A seguito del sopralluogo effettuato dal perito sono state rilevate alcune difformità

(desunte dal raffronto stato di fatto / stato autorizzato dai precedenti edilizi menzionati al paragrafo 7 della perizia . In particolare si precisa che la verifica è stata effettuata con l'ultimo precedente edilizio, ossia la variante DIA a pc 2944 n°784 del 12/11/2008, considerando che essa è stata sottoposta ad istruttoria e che, pertanto non è necessario verificare la conformità edilizia sulla base delle precedenti pratiche edilizie. Si rilevano tuttavia numerose incongruenze tra lo stato di progetto rappresentato negli elaborati alla concessione edilizia 974/1977 e lo stato di fatto "di partenza" rappresentato negli elaborati allegati al pc 2944/08 ma si assume che siano state valutate durante l'istruttoria del suddetto pc con riferimento anche al principio del legittimo affidamento citato al comma 1 ter dell'articolo 19 bis della l.r 23/04). Esse vengono sinteticamente elencate di seguito:

- 1) Differente dimensione della botola di collegamento con il vano sottotetto;
- 2) Incongruenze tra rappresentazione delle bucatore tra piante e prospetti;
- 3) Mancata rappresentazione del varco di collegamento con il confinante sub 14;
- 4) Esigue difformità nell'indicazione delle altezze;
- 5) Realizzazione di pensilina frontistante all'ingresso dell'unità immobiliare (in "comune" con unità immobiliare confinante)
- 6) Tamponamento di finestra;

Le difformità indicate ai punti 1), 2), 3), 4), si ritengono ascrivibili alle "tolleranze costruttive-di cantiere" ai sensi dell'articolo 19 bis comma 1 bis l.r23/04 in quanto configurabili come "errori grafici di rappresentazione delle opere" di cui al punto e) ". Pertanto non producono sanzioni né limitazioni al bene.

Le difformità indicate ai punti 5) e 6) sono sanabili mediante SCIA in sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 17 l.r 23/04, con spesa indicativa pari ad euro 5000,00 comprensiva di spese professionali, oblazione e diritti di segreteria (escluso iva e cassa professionale)

Tali considerazioni, tenuto conto anche della forte interpretabilità della suddetta norma, ha carattere indicativo dunque è da verificarsi con i competenti uffici al momento della regolarizzazione delle difformità.

In alternativa è possibile ripristinare lo stato legittimo indicato nell'ultimo precedente edilizio precisato al paragrafo 7 della perizia con costi stimati pari ad euro 1200,00 euro.

DIFFORMITA' CATASTALI:

Trattandosi di vano legittimato come magazzino, il suo stato pur allo stato grezzo si ritiene idoneo a tale uso pertanto la categoria f/3 potrebbe essere trasformata anche in categoria C/2. Inoltre il subalterno, così come riscontrabile nel quadro dimostrativo e nell'elenco subalterni non ricomprende erroneamente la superficie del vano sottotetto collegato direttamente mediante foro con scaletta "amovibile" (che si estende sia al di sopra della unità immobiliare oggetto del presente elaborato sia al di sopra della unità immobiliare confinante distinta al subalterno n°16 anch'essa oggetto della procedura RGE 96/2020).

Quanto sopra indicato ha incidenza dal punto di vista della modifica della rendita catastale. pertanto in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, è necessaria la redazione di una apposita pratica di variazione catastale, mediante deposito telematico di DOCFA.

POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano occupati dalla parte debitrice *sine titolo*.

Si segnala che in relazione ai beni in oggetto risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie ed il seguente pignoramento:

- Ipoteca volontaria iscritta a Rimini, in data 03/07/2009, **art 1135**
 - Ipoteca giudiziale iscritta a Rimini, in data 18.11.2016, **art 875**
 - Pignoramento trascritto a Rimini, in data 16/07/2020, **art 2161**
- Sono fatti salvi eventuali gravami successivi.

LOTTO 3

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione recentemente ristrutturata composta da ampia zona giorno, quattro camere e due bagni oltre a balconi, disimpegni ripostigli sito in Pennabilli (RN) – Strada per Sestino n. 8

IL TUTTO DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL :

foglio 34(trentaquattro) particella 446 (quattrocentoquarantasei) subalterno 15 (quindici), piano primo, categoria catastale A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie totale pari a 166,00 mq, superficie catastale esclusa aree scoperte 163,00 mq, rendita catastale pari ad euro 413,17.

IL TUTTO DISTINTO AL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL :

Foglio 34(trentaquattro), particella 446(quattrocentoquarantasei), Ente urbano di mq 2097,00;

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta . Le parti comuni indicate nel quadro dimostrativo catastale risultano essere i subalterni n°11 (locale di deposito), n°10 (tettoia) e 12 (corte di complessivi 345,00 mq) e 13 (terrazzo di complessivi 65,00 mq, gravato da servitù di passaggio "di fatto" a favore del subalterno n°16)

Si rimanda alla perizia per una più dettagliata descrizione.

Dalla relazione peritale risultano le informazioni, ove disponibili, sull'importo annuo delle spese ordinarie di gestione o di manutenzione degli immobili sopra descritti.

Gli immobili suddetti e come meglio descritti nella perizia di stima, si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a titolo di vendita forzata ai sensi degli articoli 2919 e seguenti del codice civile, chiarendosi in particolare che ai sensi dell'articolo 2922 c.c. nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa e la vendita stessa non può essere impugnata per causa di lesione. Inoltre si precisa che quanto dichiarato dal C.T.U. nella perizia di stima suddetta non è oggetto di garanzia contrattuale, in particolare in merito alla regolarità urbanistica (agli oneri per eventuali sanatorie), allo stato di fatto, ai gravami non cancellabili ed alle spese condominiali.

Gli immobili saranno trasferiti con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e con le eventuali quote di comproprietà sui beni comuni se e come ad essi spettanti.

Lo stato di fatto dei luoghi, così come documentato dalle fotografie pubblicate, potrebbe subire modifiche e/o deterioramenti dalla data di redazione della perizia alla data dell'effettivo trasferimento.

URBANISTICA:

- Licenza per esecuzione lavori edili 230 del 20/04/1967;
- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica protocollo 974/1977 del 30/04/1977 (pratica 982/1977);
- DIA protocollo n°3213/2005 del 26/04/2005;
- Permesso di costruire 2944 del 10/06/2008 protocollo 1177/2008 (provvedimento unico SUAp 19/25008 del 16/06/2008);
- Variante DIA a pc 2944/08 n°784 del 12/11/2008;

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di conformità edilizia ed agibilità (né

sussistono i requisiti per il suo ottenimento in quanto non pienamente conforme al DM 5/07/75 in relazione alla mancanza del rispetto dei rapporti aeroilluminanti in alcuni vani).

DIFFORMITÀ URBANISTICHE:

A seguito del sopralluogo effettuato dal perito sono state rilevate alcune difformità (desunte dal raffronto stato di fatto / stato autorizzato dai precedenti edilizi menzionati al paragrafo 7 della perizia. In particolare si precisa che la verifica è stata effettuata con l'ultimo precedente edilizio, ossia la variante DIA a pc 2944 n°784 del 12/11/2008, considerando che essa è stata sottoposta ad istruttoria e che, pertanto non è necessario verificare la conformità edilizia sulla base delle precedenti pratiche edilizie. Si rilevano tuttavia numerose incongruenze tra lo stato di progetto rappresentato negli elaborati alla concessione edilizia 974/1977 e lo stato di fatto "di partenza" rappresentato negli elaborati allegati al pc 2944/08 ma si assume che siano state valutate durante l'istruttoria del suddetto pc con riferimento anche al principio del legittimo affidamento citato al comma 1 ter dell'articolo 19 bis della l.r 23/04). Esse vengono sinteticamente elencate di seguito:

- 1) Differente distribuzione interna e destinazione dei vani (con particolare riferimento alla riorganizzazione distributiva della zona giorno convertita parzialmente in vano ad uso camera) ;
- 2) Errata quotatura delle bucatore e di alcuni vani;
- 3) Realizzazione di pensilina frontistante all'ingresso dell'unità immobiliare (in "comune" con unità immobiliare confinante).

La difformità indicata al punto 1) non è sanabile in quanto non conforme alle norme. Pertanto è necessario ripristinare lo stato dei luoghi o quantomeno utilizzare il vano ad uso camera come vano soggiorno.

La difformità di cui al punto 2) è ascrivibile alle "tolleranze costruttive-di cantiere" ai sensi dell'articolo 19 bis comma 1 bis l.r.23/04 in quanto configurabile come "errori grafico di rappresentazione delle opere" di cui al punto e) ". Pertanto non produce sanzioni né limitazioni al bene.

La difformità indicata al punto 3) è sanabile mediante SCIA in sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 17 l.r 23/04, con spesa indicativa pari ad euro 5000,00 comprensiva di spese professionali, oblazione e diritti di segreteria (escluso iva e cassa professionale).

Tali considerazioni, tenuto conto anche della forte interpretabilità della suddetta norma, ha carattere indicativo dunque è da verificarsi con i competenti uffici al momento della regolarizzazione delle difformità.

A LIVELLO DI CONFORMITÀ CATASTALE:

Il perito dà atto che la planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi eccetto lievi difformità non incidenti sulla rendita catastale, pertanto in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, non è necessaria la redazione di una apposita pratica di variazione catastale.

POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano occupati dalla parte debitrice *sine titolo*.

Si segnala che in relazione ai beni in oggetto risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie ed il seguente pignoramento:

- Ipoteca volontaria iscritta a Rimini, in data 03/07/2009, **art 1135**
- Ipoteca volontaria iscritta a Rimini, in data 12.8.2008, **art 1382**

- Pignoramento trascritto a Rimini, in data 16/07/2020, **art 2161**
Sono fatti salvi eventuali gravami successivi.

LOTTO 4

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione in buono stato di conservazione e composto da ampia zona giorno, due camere e un bagno sito in Pennabilli (RN) – Strada per Sestino n. 8/a.

IL TUTTO DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL :

foglio 34 (trentaquattro) particella 446 (quattrocentoquarantasei) subalterno 16 (sedici), piano primo, categoria catastale A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie totale e superficie totale esclusa aree scoperte pari a 103,00, rendita catastale pari a 232,41 euro.

IL TUTTO DISTINTO AL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL :

– **Foglio 34(trentaquattro), particella 446(quattrocentoquarantasei)**, Ente urbano di mq 2097,00;

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta . Le parti comuni indicate nel quadro dimostrativo catastale risultano essere i subalterni n°11 (locale di deposito), n°10 (tettoia) e 12 (corte di complessivi 345,00 mq) e 13 (terrazzo di complessivi 65,00 mq, gravato da servitù di passaggio "di fatto" a favore del subalterno n°16).

L'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, come evincibile dal quadro dimostrativo ed elenco subalterni in allegato 2, non detiene diritti sulla parte comune ad uso terrazzo distinta al subalterno n°13, sul quale tuttavia ha l'unico accesso. Pertanto si configura servitù di passaggio "di fatto" a favore dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si rimanda alla perizia per una più dettagliata descrizione.

Dalla relazione peritale risultano le informazioni, ove disponibili, sull'importo annuo delle spese ordinarie di gestione o di manutenzione degli immobili sopra descritti.

Gli immobili suddetti e come meglio descritti nella perizia di stima, si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a titolo di vendita forzata ai sensi degli articoli 2919 e seguenti del codice civile, chiarendosi in particolare che ai sensi dell'articolo 2922 c.c. nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa e la vendita stessa non può essere impugnata per causa di lesione. Inoltre si precisa che quanto dichiarato dal C.T.U. nella perizia di stima suddetta non è oggetto di garanzia contrattuale, in particolare in merito alla regolarità urbanistica (agli oneri per eventuali sanatorie), allo stato di fatto, ai gravami non cancellabili ed alle spese condominiali.

Gli immobili saranno trasferiti con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e con le eventuali quote di comproprietà sui beni comuni se e come ad essi spettanti.

Lo stato di fatto dei luoghi, così come documentato dalle fotografie pubblicate, potrebbe subire modifiche e/o deterioramenti dalla data di redazione della perizia alla data dell'effettivo trasferimento.

URBANISTICA

- Licenza per esecuzione lavori edili 230 del 20/04/1967;
- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica protocollo 974/1977 del 30/04/1977 (pratica 982/1977);
- DIA protocollo n°3213/2005 del 26/04/2005;
- Permesso di costruire 2944 del 10/06/2008 protocollo 1177/2008

(provvedimento unico SUAp 19/25008 del 16/06/2008);

• Variante DIA a pc 2944/08 del 10/06/2008 12/11/2008;

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di conformità edilizia ed agibilità (né sussistono i requisiti per il suo ottenimento in quanto non pienamente conforme al DM 5/07/75 in relazione ai rapporti aeroilluminanti e all'altezza interna di una porzione di immobile)

DIFFORMITÀ URBANISTICHE

A seguito del sopralluogo effettuato sono state rilevate alcune difformità (desunte dal raffronto stato di fatto / stato autorizzato dai precedenti edilizi menzionati al successivo paragrafo 7). Esse vengono sinteticamente elencate di seguito:

- 1) Differente distribuzione interna e destinazione dei vani (con particolare riferimento alla riorganizzazione distributiva della porzione di immobile frontistante a via Miratoio con vani legittimati ad uso servizio utilizzati allo stato di fatto con destinazione cucina/soggiorno) ;
- 2) Errata quotatura delle bucature e di alcuni vani;
- 3) Mancata rappresentazione di botola di collegamento con sottotetto praticabile per sola manutenzione;
- 4) Mancata rappresentazione di apertura di collegamento con unità immobiliare confinante distinta in catasto al subalterno n°7 ;
- 5) Tamponamento di finestra;
- 6) Mancata rappresentazione di gradini nel vano disimpegno;

La difformità indicata al punto 1) non è sanabile in quanto non conforme alle norme. Pertanto è necessario ripristinare lo stato dei luoghi con costi stimati pari ad euro 1500,00.

Le difformità di cui ai punti 2), 3), 4), 5), ,6) sono ascrivibili alle "tolleranze costruttive-di cantiere" ai sensi dell'articolo 19 bis comma 1 bis l.r23/04 in quanto configurabile come "errori grafico di rappresentazione delle opere" di cui al punto e)". Pertanto non produce sanzioni né limitazioni al bene. Tali considerazioni, tenuto conto anche della forte interpretabilità della suddetta norma, ha carattere indicativo dunque è da verificarsi con i competenti uffici al momento della regolarizzazione delle difformità.

DIFFORMITÀ CATASTALI:

La planimetria catastale secondo quanto affermato dal perito è corrispondente allo stato dei luoghi ad eccezione delle mancata rappresentazione della bucatura di collegamento con il subalterno 7, errata rappresentazione della dimensione delle finestre sul fronte dell'edificio e rappresentazione in pianta di finestra allo stato di fatto non rilevata. Tali difformità non hanno incidenza dal punto di vista della modifica della rendita catastale pertanto in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, non è necessaria la redazione di una apposita pratica di variazione catastale, mediante deposito telematico di DOCFA

POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano occupati dalla parte debitrice sine titolo.

Si segnala che in relazione ai beni in oggetto risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie ed il seguente pignoramento:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Rimini, in data 18.11.2016 **art 875**
- Pignoramento trascritto a Rimini, in data 16/07/2020, **art 2161**

Sono fatti salvi eventuali gravami successivi.

DISPOSIZIONI COMUNI AI LOTTI

Si richiamano gli obblighi, i vincoli, le servitù, i limiti anche di natura urbanistica ed edificatoria e le obbligazioni *propter rem* richiamati negli atti di provenienza.

Si precisa che tutte le spese anche tecniche per il ripristino e l'eventuale regolarizzazione amministrativo/urbanistica e catastale sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Le notizie sopra date (ai sensi dell'articolo 46 del testo unico DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e loro successive modificazioni) sono state estratte dalla relazione peritale agli atti della procedura e in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, si segnala che, ove ne sussistano i presupposti, 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.

Certificazione energetica

Dal certificato di prestazione energetica allegato alla perizia emerge che la prestazione energetica dell'immobile è di classe "B" in relazione al LOTTO 1, di classe "D" in relazione al LOTTO 3, di classe "E" in relazione al LOTTO 4.

Impianti

Per quanto riguarda gli impianti e lo stato di manutenzione e di conservazione degli immobili oggetto del presente avviso si rinvia alla descrizione contenuta nella relazione del perito estimatore sopra citata.

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

Quanto in oggetto viene trasferito con ogni peso, vincolo ed onere, così come emergente negli atti di provenienza e nel regolamento di condominio, ove esistente, documenti che qui si intendono integralmente ritrascritti per formare parte integrante ed essenziale del presente avviso di vendita.

Si precisa che non viene prestata alcuna garanzia per vizi in ordine alle pertinenze ed alle attrezzature né in ordine allo stato dei luoghi.

La liberazione da persone e cose dovrà avvenire a norma della legge *pro tempore* vigente.

Resta onere della parte acquirente verificare sussistenza, regolarità e conformità dell'impiantistica del compendio pignorato, nonché – ove ne sussistano i presupposti - l'importo delle spese condominiali aggiornato rispetto alla data di redazione della perizia limitatamente a quanto previsto dall'art. 63 disp. Att. cc.

Gli interessati all'acquisto sono invitati a verificare personalmente con i rispettivi soggetti competenti, gli importi effettivi ed aggiornati delle spese di manutenzione straordinaria ed ordinaria, nonché quelle per sistemazione, regolarizzazione urbanistica e catastale inerenti gli immobili in oggetto.

Resta inoltre onere dei medesimi soggetti interessati all'acquisto, in sede di visita prima della presentazione dell'offerta, verificare di persona lo stato di conservazione dei luoghi aggiornato rispetto a quanto descritto in perizia, nonché lo stato di occupazione dei medesimi.

L'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati o emersi dopo il decreto di trasferimento, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti degli organi della procedura esecutiva. Si precisa che il trasferimento di quanto in oggetto è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

PROVENIENZE:

Si segnala la duplice provenienza successoria ultraventennale di tutti i lotti ed, in relazione ai lotti 1 e 3 si segnala la provenienza donativa infraventennale.

Stante quanto sopra, il professionista delegato

AVVISA

- che procederà alla vendita competitiva con **modalità telematica asincrona** dei beni immobili sopradescritti ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel presente avviso con versamento della **CAUZIONE** nella misura non inferiore al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, mediante bonifico sul conto corrente relativo al lotto specifico aperto presso la BANCA MALATESTIANA SOC. COOP. con le seguenti coordinate bancarie:

--- **IBAN :**

LOTTO 1 :

IT59V0709024200090010211068

RGE 96/2020 LOTTO 1 PREZZO TRIBUNALE DI RIMINI

LOTTO 2 :

IT32R0709024200090010211072

RGE 96/2020 LOTTO 2 PREZZO TRIBUNALE DI RIMINI

LOTTO 3 :

IT88X0709024200090010211078

RGE 96/2020 TRIBUNALE DI RIMINI

LOTTO 4 :

IT14W0709024200090010211077

RGE 96/2020 LOTTO 4 PREZZO TRIBUNALE DI RIMINI

con indicazione nella causale del n. RGE e del lotto di riferimento.

Tale bonifico bancario dovrà essere eseguito in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato, entro le ore 24.00 del giorno precedente rispetto a quello fissato per l'apertura delle buste, sul suddetto conto corrente intestato alla procedura (si consiglia di effettuare il bonifico alcuni giorni prima della scadenza, tenendo conto dei tempi occorrenti per l'effettivo accredito).

LOTTO 1:

PREZZO	BASE	Euro	126.562,50
---------------	-------------	-------------	-------------------

(centoventiseimilacinquecentosessantadue/50)

OFFERTA	MINIMA	CONSENTITA	Euro	94.921,87
----------------	---------------	-------------------	-------------	------------------

(novantaquattromilanovecentoventuno/87)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)

LOTTO 2:

PREZZO	BASE	Euro	68.765,62
---------------	-------------	-------------	------------------

(sessantottomilasettecentosessantacinque/62)
OFFERTA **MINIMA** **CONSENTITA** **Euro** **51.574,21**
(cinquantunomilacinquecentosettantaquattro/21)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA Euro 1.300,00 (milletrecento virgola zero zero)

LOTTO 3:

PREZZO BASE Euro 63.281,25 (sessantatremiladuecentoottantuno/25)
OFFERTA **MINIMA** **CONSENTITA** **Euro** **47.460,93**
(quarantasettemilaquattrocentosessanta/93)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA Euro 1.300,00 (milletrecento virgola zero zero)

LOTTO 4:

PREZZO BASE Euro 30.164,06 (trentamilacentosessantaquattro/06)
OFFERTA **MINIMA** **CONSENTITA** **Euro** **22.623,04**
(ventiduemilaseicentoventitre/04)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero)

Si precisa che:

- non è consentito il pagamento rateale;
- non sono consentite offerte multiple.

FISSA

per il giorno 3 DICEMBRE 2025

alle ore 15,30 e seguenti

mediante la piattaforma telematica del Gestore incaricato,

l'udienza per la verifica delle offerte d'acquisto presentate
e per la eventuale gara tra gli offerenti con modalità asincrona
per la durata di **48 (quarantotto)** ore dall'avvio della stessa.

DETERMINA

le modalità di vendita come indicato nel presente avviso, nelle seguenti "NORME GENERALI" nonché nelle istruzioni presenti sul sito del Gestore incaricato nel rispetto delle istruzioni contenute nella ordinanza succitata.

Rimini, 01.10.2025

Il professionista delegato
Avvocato Kristel Torri

NORME GENERALI

1) OFFERTE IRREVOCABILI D'ACQUISTO

Gli interessati sono invitati a partecipare alla gara di vendita telematica con modalità asincrona che si svolgerà sul portale di titolarità del Gestore della Vendita Telematica designato dall'Ill.mo G.E. e sopra specificato.

Le offerte presentate sono irrevocabili.

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

Si precisa che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica deve essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

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

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

Si avvisa che **l'offerta non è efficace** se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto tramite bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato, **entro le ore 24,00** del giorno feriale (diverso dal sabato) precedente rispetto a quello fissato per l'apertura delle offerte sul suddetto conto corrente intestato alla procedura.

Le offerte devono essere depositate mediante invio PEC all'indirizzo offertavvp.dgsia@giustiziacerit.it entro le ore **13,00** del giorno feriale (diverso dal sabato) precedente a quello dell'apertura delle offerte. **Per "deposito" si intende il momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.**

- OFFERTE TELEMATICHE

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

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Rimini, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, allegando altresì la copia di un valido documento d'identità dell'offerente, codice fiscale e, se necessario (stranieri residenti in Italia con cittadinanza di uno stato diverso da quelli membri dell'Unione Europea), copia del permesso di soggiorno;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico

di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, dell'art. 12 del DM 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dm 32/2015;

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

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti 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.

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

Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e fornisce in via automatica i dati di cui alle precedenti lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti del gestore del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritto a norma dell'articolo 13, comma 4 del dm 32/2015.

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

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

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

Deve essere allegata all'offerta 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 offerta presentata da soggetti minori, dovrà essere allegata la

documentazione, scansione della copia autentica, comprovante il rilascio della relativa autorizzazione da parte dell'autorità giudiziaria, copia del documento d'identità e del codice fiscale del minore e copia del documento d'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 d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché scansione della copia autentica del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione dell'autorità giudiziaria.

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

Si applica l'art. 12, comma 4, terzo periodo dm 32/2015 e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

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

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

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

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

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

L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1 dm 32/2015, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

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

Tale bonifico bancario dovrà essere eseguito in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato, entro le ore 24.00 del giorno feriale (diverso dal sabato) precedente rispetto a quello fissato per l'apertura delle offerte, sul suddetto conto corrente intestato alla procedura (si consiglia di effettuare il bonifico alcuni giorni prima della scadenza, tenendo conto dei tempi occorrenti per l'effettivo accredito).

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

2) ACCESSO ALL'AREA VIRTUALE

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

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni o motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato alla vendita provvede alla verifica della correttezza della documentazione presentata e del regolare versamento della cauzione ed ammette i soggetti legittimati, che avranno accesso all'eventuale gara tra gli offerenti consentendo la formulazione dei rilanci.

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.

3) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

L'inizio delle operazioni di vendita con l'esame delle offerte e le deliberazioni ai sensi degli articoli 572 e 573 c.p.c. avrà luogo presso lo studio del professionista delegato ovvero presso un altro luogo comunque idoneo allo svolgimento della vendita con modalità telematiche. L'ora deve intendersi indicativa in quanto le varie udienze fissate per quel medesimo giorno alla medesima ora si terranno l'una dopo l'altra con ordine casuale.

Le offerte telematiche saranno esaminate alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, alla eventuale presenza *on line* degli offerenti: il Delegato alla Vendita provvede alla deliberazione sull'offerta telematica a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

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

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

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

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.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte telematiche valide, il professionista delegato stabilisce le modalità della gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica sulla base della offerta più alta, con rilanci da effettuarsi in maniera telematica sulla base dell'importo minimo come sopra determinato: si rinvia al successivo paragrafo circa la modalità di gara.

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 nell'ordine, dei seguenti criteri: entità del prezzo offerto, ammontare della cauzione prestata, forme, modi e tempi di pagamento, nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta

stessa ad insindacabile giudizio del professionista delegato; 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, l'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.

4) MODALITA' DELLA GARA ASINCRONA TRA GLI OFFERENTI:

La Gara tra più offerenti sarà svolta con modalità telematica asincrona, avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora questo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; i rilanci non potranno essere inferiori agli importi sopra indicati. In caso di offerta presentata negli ultimi 10 minuti di scadenza della Gara, il termine verrà posticipato di ulteriori 10 minuti e così via in tutti i casi di offerta in aumento. Durante la fase di prolungamento tutti gli utenti abilitati possono effettuare dei rilanci in caso di Gara; il metro di validazione delle offerte si basa sul tempo di deposito delle stesse sul server ospitante il sito web del gestore della vendita telematica designato: le offerte sul server vengono registrate in modo sequenziale pertanto il tempo in via esclusiva considerato nel dirimere eventuali conflitti tra i partecipanti sarà quello di registrazione dei dati costituenti l'offerta sul server di destinazione ove è allocata l'applicazione di gara.

Posto che la determinazione del tempo dell'offerta con conseguente indicazione della tempestività della progressione d'ordine della singola offerta in rapporto alle altre è data automaticamente dalla registrazione della stessa sul *server* come sopra illustrato, si precisa che il tempo visualizzato dall'utente sul proprio computer o altro dispositivo non ha alcun valore; il tempo risultante all'interno della *console* di Gara al momento dell'invio dell'offerta è indicativo; il professionista delegato si riserva in ogni momento la facoltà di sospendere o interrompere o revocare o annullare la vendita, fermo restando la restituzione delle somme versate dai partecipanti e /o aggiudicatari al netto di eventuali oneri bancari se previsti all'istituto di credito.

5) AGGIUDICAZIONE

Terminata la Gara sarà dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato l'offerta migliore valida entro il termine di fine gara o dell'eventuale periodo di prolungamento dell'asta. Una volta che il gestore abbia comunicato i risultati ai sensi del 3° comma dell'articolo 24 del dm 32 2015, il verbale di aggiudicazione con i provvedimenti di cui all'articolo 574 cpc sarà redatto entro il giorno successivo al termine della gara, prorogato se cadente di sabato o festivi al primo giorno successivo non festivo, diverso dal sabato.

Il professionista delegato provvede altresì:

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

Qualora l'aggiudicatario non avesse dichiarato la residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Rimini, le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del Tribunale di Rimini (art. 582 c.p.c.).

6) SALDO

L'aggiudicatario dovrà versare entro il **termine massimo di 120 (centoventi)**

giorni dalla data di aggiudicazione:

- a) il saldo del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata;
- b) una somma a titolo di fondo spese di trasferimento (quali registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione formalità pregiudizievoli e le altre a carico dell'aggiudicatario), salvo integrazioni, conguaglio e conteggio finale, in ragione del 20 (venti) per cento del prezzo di aggiudicazione o in ragione del minore o maggiore importo che il professionista delegato andrà a determinare e a comunicare all'aggiudicatario in base alle imposte effettivamente da versare ed alle spese inerenti agli adempimenti da compiere.

Detta somma non costituisce parte del prezzo di aggiudicazione ma è da aggiungere ad esso.

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

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

Quanto versato dall'aggiudicatario verrà imputato prima a titolo di fondo spese per il trasferimento e per il residuo a saldo prezzo.

Salvo quanto *infra* disposto, i pagamenti delle somme suddette dovranno essere effettuati mediante:

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

- bonifici bancari sui conti correnti intestati alla procedura agli IBAN che verranno indicati dal delegato alla vendita, sempre con indicazione nella causale del numero di RGE e dell'eventuale Lotto;

e comunque, secondo le modalità di pagamento che verranno comunicate dal professionista delegato al singolo aggiudicatario, in caso di creditore fondiario come di seguito precisato.

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

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

7) FASE DEL TRASFERIMENTO

Il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione,

trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento.

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

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

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

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

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

8) CANCELLAZIONE GRAVAMI

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

I relativi annotamenti di cancellazione o restrizione saranno eseguiti dal professionista delegato, previo versamento da parte dell'aggiudicatario di un fondo spese capiente, e si ricorda che il solo delegato, in virtù ed in pendenza della delega, ha facoltà di presentare ai Pubblici Uffici competenti, la copia autentica e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi.

Le spese a titolo di imposte per effettuare tali cancellazioni sono a totale carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate al più tardi contestualmente al saldo del prezzo. Resta, inoltre, a carico dell'aggiudicatario l'obbligo di pagamento della quota pari ad un mezzo del compenso spettante al professionista delegato relativa alla "fase del trasferimento" di cui al D.M. 227/2015.

9) FINANZIAMENTI BANCARI

Al fine di agevolare da parte degli aggiudicatari l'ottenimento di finanziamenti bancari con garanzia ipotecaria sui beni oggetto del presente avviso, si ricorda l'applicabilità delle discipline 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.

I partecipanti hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80 per cento del valore dell'immobile (cioè del minore tra il prezzo di stima e quello di aggiudicazione) a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. protocollo ABI - come adottato dal Tribunale di Rimini con nota ABI Prot. LG4215 del 6 agosto 2003 - per la concessione di mutui agli aggiudicatari. Gli interessati possono contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse. Il recapito telefonico e l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Rimini sono consultabili presso il sito internet dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana);

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

10) INFORMAZIONI, VISITE, ASSISTENZA

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale della ordinanza di vendita, dalla relazione di stima del perito estimatore , dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso il sito internet ministeriale : www.pvp.giustizia.it oppure presso il sito del relativo gestore della vendita e presso il sito www.astegiudiziarie.it e presso il professionista delegato. La cancelleria delle esecuzioni immobiliari potrà fornire informazioni anche relative alle generalità del debitore esecutato a chiunque vi abbia interesse.

Si precisa che è possibile prenotare visite all'immobile solo attraverso il portale delle vendite pubbliche utilizzando l'apposita funzione disponibile nella pagina web relativa all'immobile nel sito www.pvp.giustizia.it.

Le richieste di visita non potranno essere effettuate da intermediari bensì esclusivamente dai diretti interessati i quali dovranno indicare i propri recapiti ed i loro contatti telefonici e mail;

Si avverte che maggiori informazioni possono essere fornite dal Professionista Delegato:

- presso Avvocato Kristel Torri Via Flaminia 187 a) Rimini, tel. 3397049379 mail : kristeltorri@libero.it

Per ricevere assistenza l'utente che vuole partecipare telematicamente potrà inviare una email o telefonare al Call center del gestore della vendita telematica ai contatti che emergono sul relativo sito.

Rimini, lì 01.10.2025

Il professionista delegato
Avvocato Kristel Torri