

TRIBUNALE DI RIMINI
1' -bis AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI
ASTA TELEMATICA ASINCRONA PURA
RGE n. 113/2023
LOTTO UNO E LOTTO DUE

Il Notaio Dott.ssa Giorgia Dondi

rende noto

1 - che nella esecuzione immobiliare innanzi al Tribunale di Rimini RGE n. 113/2023 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto con ordinanza in data 5 luglio 2024 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 Geom. Marco Franchini, depositata agli atti della procedura in data 27 maggio 2024 e nell'integrazione del 14 luglio 2025 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 **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** tramite il sito **www.astetelematiche.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 Sigismondo Pandolfo Malatesta n. 27- RIMINI, Tel. 0541 29305, gdondi.2@notariato.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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 UNO:

Piena proprietà di porzioni di fabbricato urbano condominiale sito in Comune di **CATTOLICA** (RN), Via Edoardo Pantano n.12 (catastralmente indicato al civico n.3), e precisamente:

- ufficio posto al piano terzo composto da due locali ad uso ufficio, disimpegno e bagno avente una superficie lorda pari a circa mq 43,28 (quarantatré virgola ventotto) oltre a ripostiglio sottotetto, con altezza minore di mt 1,50 (uno virgola cinquanta), avente una superficie lorda di circa mq 14,11 (quattordici virgola undici), oltre a loggia e balcone per una superficie lorda complessiva di circa mq 9,59 (nove virgola cinquantanove), confinante con parti comuni ed affaccio su parti comuni e sui subalterni 9 (nove) e 10 (dieci), salvo altri,
- autorimessa posta al piano terra che sviluppa una superficie lorda di circa mq 21,74 (ventuno virgola settantaquattro) con annessa corte esclusiva di pertinenza avente una superficie lorda pari a circa mq 18,58 (diciotto virgola cinquantotto), confinante con parti comuni da più lati e con il subalterno 9 (nove), salvo altri.

CON LA SEGUENTE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI di detto Comune (Codice C357) come segue:

Foglio 4 (quattro), particella 5055 (cinquemilacinquantacinque), subalterni:

- **15 (quindici)**, VIA EDOARDO PANTANO n. 3 piano 3, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 2,5 superficie catastale mq 44, rendita catastale proposta € 581,01;
 - **10 (dieci)**, VIA EDOARDO PANTANO n. 3 piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale mq 24, rendita catastale proposta € 54,85.
- Si rimanda alla perizia per una più dettagliata descrizione.

LOTTO DUE:

Piena proprietà di porzioni di fabbricato urbano condominiale sito in Comune di **CATTOLICA** (RN), Via Edoardo Pantano n.12 (catastralmente indicato al civico n.3), e precisamente:

- appartamento posto al piano primo composto da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un locale ad uso ripostiglio ma utilizzato come cameretta, un bagno e una camera, avente superficie lorda pari a circa mq 61,52 (sessantuno virgola cinquantadue) oltre a ripostiglio sottotetto annesso alla camera da letto, con altezza minore di mt 1,50 (uno virgola cinquanta), avente una superficie lorda di circa mq 7,73 (sette virgola settantatré), oltre a un balcone per una superficie lorda complessiva di circa mq 6,60 (sei virgola sessanta), confinante con parti comuni ed affaccio su parti comuni e sui subalterni 9 (nove) e 10 (dieci), salvo altri,
- autorimessa posta al piano terra avente una superficie lorda di circa mq 22,15 (ventidue virgola quindici), con annessa corte esclusiva avente una superficie lorda pari a circa mq 37,35 (trentasette virgola trentacinque), confinante con i subalterni 9 (nove), 3 (tre) e 7 (sette), salvo altri;
- un posto auto esterno posto al piano terra avente una superficie lorda di circa mq 10,00 (dieci virgola zero zero),

confinante con i subalterni 6 (sei), 3 (tre) e 8 (otto), salvo altri;

CON LA SEGUENTE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI di detto Comune (Codice C357) come segue:

foglio 4 (quattro), particella 5055 (cinquemilacinquantacinque), subalterni:

- **12 (dodici)**, VIA EDOARDO PANTANO n. 3 piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 3, superficie catastale totale mq 62, totale escluse aree scoperte mq 60, rendita catastale proposta € 441,57;

- **8 (otto)**, VIA EDOARDO PANTANO n. 3 piano T, categoria C/6, classe 3, 18 mq, superficie catastale totale mq 26, rendita catastale proposta € 54,85;

- **7 (sette)**, VIA EDOARDO PANTANO n. 3 piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale mq 13, rendita catastale € 28,87.

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, alle spese condominiali ed agli impianti.

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 proprietà 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

In merito alla regolarità urbanistica si richiama quanto esposto dall'esperto nella perizia ed integrazione depositate agli atti nel fascicolo processuale dalle quali risultano, tra l'altro, le seguenti pratiche:

PER ENTRAMBI I LOTTI

- Permesso di Costruire n. 38 del 09/05/2011, protocollo n.16203, per Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione e garage;

- Permesso di costruire variante essenziale n. 47 del 07/08/2012, pratica n. 313/2011, per lavori di variante in corso d'opera a permesso di costruire;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 119/2023 del 06/03/2023, protocollo n.9158/2023, per manutenzione straordinaria, completamento opere;

- Deposito del certificato di collaudo:

Pratica sismica n. 10/2012 prot. Gen. 8856 del 03/04/2012;

Autorizzazione sismica DD n.858 in data 08/07/2016;

- Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità presentata in data 15/10/2023;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n.14/2022 prot. n.2509 del 24/01/2022; con riferimento alla SCIA in sanatoria N. 2022/014 Prot. N. 2509 del 24/01/2022 relativa all'intero fabbricato, compreso parti comuni, corti e posti auto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esterni, sito in via Edoardo Pantano, snc, distinti al N.C.E.U. al foglio n. 4, mappale n. 5055, subalterni n. 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 si comunica che essa risulta carente e incompleta della seguente documentazione ritenuta fondamentale per l'efficacia della stessa:

- Procura speciale per l'invio della pratica;
- Fotocopia dei documenti d'identità del titolare e dei comproprietari;
- Dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori;

Con riferimento alla medesima Pratica di SCIA in sanatoria N. 2022/014 Prot. N. 2509 del 24/01/2022, si comunica che essa risulta anche carente della seguente documentazione:

- SCIA A SANATORIA: la SCIA in oggetto si configura come semplice SCIA A SANATORIA (senza esecuzione di opere) in quanto le opere previste nel progetto e nella relazione allegata con integrazione prot. 3042 del 26/01/2022 non sono opere funzionali al conseguimento della sanatoria, ma solo opere di completamento relative alla realizzazione di impianti, finiture, posa infissi, ecc... non necessarie e propedeutiche all'efficacia della sanatoria stessa, pertanto occorre sdoppiare la scia attualmente depositata in due separate scia, una consecutiva all'altra: in particolare prima deve essere depositata una scia a sanatoria senza opere per sanare gli abusi edilizi già realizzati in sito (come in parte contestati con l'ordinanza dirigenziale n° 200/2021 prot. n. 42266 del 26/10/2021), successivamente, ad avvenuta efficacia della stessa a seguito di istruttoria con esito positivo, potrà essere depositata una SCIA per opere di completamento per l'esecuzione degli impianti e delle finiture mancanti. Quindi, per quanto sopraccitato, occorre modificare tutta la modulistica e la documentazione depositata nelle parti in cui si fa riferimento ad una sanatoria con opere (intestazione del modulo 1 e 2, intestazione delle tavole e delle relazioni tecniche, ecc...).

Modulo 1 - Titolo Edilizio o istanza di conferenza di servizi;

Modulo 2 - Relazione Tecnica di Asseverazione;

Documentazione sismico-strutturale allegata non conforme a quanto previsto dalle norme vigenti: le opere in sanatoria sono state classificate come Ipripi (Interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità) dal tecnico (omissis), allegando la relativa documentazione prevista dalla D.G.R. 2272/2016; tuttavia per l'edificio in questione è ancora valida la pratica di autorizzazione sismica n. 16/2012 del 03/04/2012 prot. 8856, in quanto in data 05/07/2016 con prot. 24652 è stata richiesta la relativa proroga da parte dell'allora proprietaria, facendo slittare la scadenza dell'autorizzazione sismica alla data del 03/04/2022. Pertanto, essendo ancora aperta la sopraccitata pratica sismica non è possibile, dal punto di vista normativo, allegare sullo stesso immobile una pratica di Ipripi senza aver chiuso prima la pratica sismica, prevedendo le stesse norme, eventualmente, o il deposito di una variante non sostanziale alla pratica sismica stessa o una nuova autorizzazione sismica in sanatoria (eventuali chiarimenti in merito possono essere richiesti all'Ufficio Sismica Associato con sede presso il Comune di Riccione). Comunque, per l'efficacia della sanatoria occorre necessariamente chiudere, con i necessari atti previsti dalle norme vigenti, la pratica sismica ancora in itinere (deposito della fine lavori strutturale corredata dalla "relazione a struttura ultimata" e deposito del collaudo statico ai sensi delle NTC 2018).

Ricevuta di versamento dell'oblazione minima pari a euro 2.000,00, prevista all'art. 17, comma 3, della L.R. 23/2004;

Elaborati relativi al superamento delle barriere architettoniche;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Elaborati grafici dello stato legittimo, dello stato di fatto e comparativi;
Documentazione fotografica dello stato di fatto;
Produrre atti di aggiornamento catastale;
- Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità presentata in data 15/10/2023; Con riferimento alla pratica SCCEA sopra indicata, si comunica che essa risulta carente della seguente documentazione:
Modulo 3 Compilare correttamente il quadro c) e elenco documentazione allegata;
Modulo 4 Modulo incompleto, non risultano allegate le pagine 5, 6, 7 e 8;
Procura speciale alla presentazione della CEA;
Documenti di identità dei soggetti coinvolti;
Allegato soggetti coinvolti con indicazione di tutti gli aventi titolo;
Matricola ascensore installato (ottemperare con quanto richiesto con prot. 35134 del 19/09/2023);
Autorizzazione Hera allo scarico in fognatura;
Conguaglio € 100,00 diritti di segreteria;
Copia certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico – professionali degli impiantisti;
Attestati di prestazione energetica;
Atto di vincolo registrato e trascritto dei posti auto di tipo Pr come prescritto nel P. Di C. n. 47 del 07/08/2012;
Frazionamento aree di cui alla delibera C.C. n.76 del 21/07/2008 per allargamento di via Pantano, così come prescritto nel P. Di C. n.47 del 07/08/2012;
Con riferimento alla Pratica SCCEA sopraindicata, si precisa che la conformità urbanistica dell'intervento è rimandata all'esito dell'istruttoria della SCIA n.119/2023, di cui la presente SCCEA andrà a costituire conclusione.
Pertanto, la pratica SCCEA è sospesa ed il procedimento edilizio non si può ritenere concluso in attesa della documentazione integrativa richiesta, ad oggi non fornita.
La presente interrompe i tempi di istruttoria della SCCEA che riprenderanno a decorrere dalla data dell'espletamento delle formalità sopra richieste dal Comune competente.

Allo stato attuale quindi l'agibilità è assente.

Dall'integrazione di perizia del 14 luglio 2025 risulta inoltre, con riferimento ad entrambi i lotti:

1) Si fa presente che in data 14 aprile 2025, il custode giudiziario, in occasione delle visite effettuate per la vendita dell'immobile, ha rilevato la presenza di **infiltrazioni d'acqua** provenienti dai terrazzi dell'immobile oggetto di perizia. Tali fenomeni erano stati riscontrati a seguito di precipitazioni atmosferiche dei giorni precedenti e non risultavano visibili né rilevabili al momento del sopralluogo effettuato dal CTU, poiché in quel periodo non si erano verificate condizioni meteorologiche tali da evidenziare la problematica. Le infiltrazioni si manifestano in corrispondenza dei soffitti e delle pareti contigue ai terrazzi, con presenza di aloni di umidità e tracce di gocciolamento, riconducibili verosimilmente a difetti di impermeabilizzazione o di smaltimento delle acque meteoriche.

2) Nel corso del sopralluogo del 08/07/2025 alla presenza di alcuni condomini si rende noto che l'unità esterna della pompa di calore dell'edificio, è collocata in una zona accessibile esclusivamente attraversando una proprietà di terzi; allo stato attuale, non è stato possibile accertare l'esistenza di una servitù di passaggio regolarmente costituita a tal fine.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) Si rileva la presenza di una **servitù di passaggio** a favore di un inquilino della palazzina adiacente, esercitata attraverso una porzione dell'area comune dell'edificio dove fanno parte gli immobili oggetto della presente perizia. Tale servitù risulta attualmente attiva e dovrà essere tenuta in considerazione, in quanto potenzialmente incidente sull'uso esclusivo degli spazi comuni e sulle relative dinamiche condominiali.

4) Si precisa che sul tetto dell'edificio risultano installati dei pannelli fotovoltaici la cui effettiva connessione all'impianto elettrico non è riscontrabile allo stato attuale. Sussiste inoltre il fondato dubbio che gli stessi non siano solidamente ancorati alla copertura, circostanza che non è stato possibile verificare direttamente a causa delle condizioni di pericolo che impediscono l'accesso in sicurezza alla copertura stessa. A tal fine, sarà necessario contattare una ditta specializzata per l'esecuzione di un sopralluogo tecnico mirato.

5) Si rileva che l'immobile oggetto della presente perizia risulta allacciato alla rete fognaria del condominio adiacente, mediante collegamento alla tubazione condominiale che si innesta sulla condotta comunale. Tale collegamento è stato effettuato sulla base di una dichiarazione resa dal costruttore dell'edificio condominiale, attestante che la fognatura preesistente è tecnicamente dimensionata per ricevere ulteriori carichi e che può accogliere anche i reflui provenienti da un'ulteriore vasca collegata. Si precisa tuttavia che, alla data della perizia, non risulta presentata alcuna formale richiesta di autorizzazione allo scarico alle autorità competenti, come risulta anche dalle integrazioni richieste dal Comune per procedere con la pratica di SCCEA.

Si evidenzia che gli eventuali interventi di ripristino (impermeabilizzazione terrazzi e ripristino intonaci), le relative pratiche edilizie, gli oneri comunali connessi a possibili sanatorie edilizie e ogni altro punto sopra menzionato, saranno presumibilmente a carico dell'acquirente e/o del condominio, in funzione della natura dell'abuso, dell'origine del problema e della successiva ripartizione delle responsabilità, da determinarsi secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica e civilistica vigente.

Gli eventuali costi da sostenere possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di una pratica per la regolarizzazione delle opere in difformità, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o oblazione.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni.

Inoltre, non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad hoc) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente e sarà pertanto onere dell'acquirente e/o del condominio, verificare eventuali sconfinamenti in aree di proprietà altrui e necessità di frazionamenti.

Come risultante dalla suddetta relazione di stima, l'esperto ha riscontrato le seguenti **difformità urbanistiche edilizie** rispetto l'ultimo stato di fatto legittimato:

LOTTO 1

"A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

Piano terra:

1. dimensioni porta di accesso alla corte esclusiva dell'autorimessa (misurata un'altezza di 2,10 m in luogo dei 2,40 autorizzati);

Piano terzo:

2. dimensioni porta di ingresso (misurata un'altezza di 2,10 m in luogo dei 2,40 autorizzati);

3. presenza di un luminello nel ripostiglio, non segnalato sui progetti reperiti presso il Comune.

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona eseguita e non alle parti comuni del fabbricato."

"Le difformità urbanistiche elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)* per *Accertamento di conformità*, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al *"contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro"*. A parere dello Scrivente in relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere allo Sportello, sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Spese tecniche - S.C.I.A.: € 5.000,00

Oblazione: € 2.000,00

Diritti istruttori e di segreteria: € 600,00

Oneri totali € 7.600,00

Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di una pratica per la regolarizzazione delle opere in difformità, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o oblazione.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni."

LOTTO 2

"A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

Piano terra:

1. dimensioni porta di accesso alla corte esclusiva dell'autorimessa (misurata un'altezza di 2,00 m in luogo dei 2,40 autorizzati);

Piano primo:

2. dimensioni porta di ingresso (misurata un'altezza di 2,10 m in luogo dei 2,40 autorizzati);

3. presenza di un luminello nel ripostiglio annesso alla camera da letto, non segnalato sui progetti reperiti presso il Comune;

4. Ripostiglio utilizzato come cameretta.

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona eseguita e non alle parti comuni del fabbricato."

"Le difformità urbanistiche elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)* per *Accertamento di conformità*, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al "*contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro*". A parere dello Scrivente in relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere allo Sportello, sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Spese tecniche - S.C.I.A.: € 5.000,00

Oblazione: € 2.000,00

Diritti istruttori e di segreteria: € 600,00

Oneri totali € 7.600,00

Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di una pratica per la regolarizzazione delle opere in difformità, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o oblazione.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni."

Conformità catastale: dalla perizia risulta quanto segue:

LOTTO 1

"A seguito del sopralluogo effettuato non è stata riscontrata alcuna difformità.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad *hoc*) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente."

LOTTO 2

"A seguito del sopralluogo effettuato non è stata riscontrata alcuna difformità.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad *hoc*) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente."

Si precisa che tutte le spese anche tecniche per il ripristino e la 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

Per il **LOTTO 1** sopra descritto, al momento di redazione del presente avviso di vendita, è presente nel fascicolo della procedura esecutiva (allegato in copia)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni ed integrazioni e normativa regionale in materia, rilasciato il 24 luglio 2024 dal Dott. Ing. Bronzetti Simone n. 07622-592319-2024, Classe energetica "C".

Per il **LOTTO 2** sopra descritto, al momento di redazione del presente avviso di vendita, è presente nel fascicolo della procedura esecutiva (allegato in copia) **L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA** di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni ed integrazioni e normativa regionale in materia, rilasciato il 24 luglio 2024 dal Dott. Ing. Bronzetti Simone n. 07622-592318-2024, Classe energetica "C".

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, fermo l'onere degli interessati di effettuare il sopralluogo e verificare lo stato di conservazione aggiornato rispetto alla data della perizia.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza che non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti, anche antincendio, 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.

E' onere dell'aggiudicatario verificare le pratiche antincendio, anche in merito alla loro validità ed efficacia.

Possesso

LOTTO UNO Dalla perizia l'immobile risulta libero e nella disponibilità del debitore, suppur oggetto del contratto preliminare di vendita di seguito descritto.

LOTTO DUE Dalla perizia l'immobile risulta occupato da terzo, promissaria acquirente del contratto preliminare di vendita di seguito descritto.

PER ENTRAMBI I LOTTI Risulta il seguente contratto preliminare di vendita del 27/10/2020, repertorio 3594/2871, autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Zaniboni Marco di Pesaro, trascritto a Rimini in data 19/11/2020 all'articolo 9632, avente ad oggetto gli immobili distinti nel Catasto dei Fabbricati di Cattolica al Foglio 4 particella 5055 sub 12, 7, 8, 14 (poi 15) e 10; successivamente rinnovato con contratto del 05/06/2023, repertorio 5069/4073, autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Zaniboni Marco di Pesaro, trascritto a Rimini in data 06/06/2023 all'articolo 6177. Con provvedimento del 28 febbraio 2025 il Giudice dell'Esecuzione ha dichiarato l'inopponibilità di detti contratti alla procedura esecutiva.

La liberazione da persone e cose dovrà avvenire a norma della legge pro tempore vigente al momento dell'emissione del decreto di trasferimento. Inoltre si precisa che i tempi di consegna dipendono dalla procedura di liberazione in considerazione delle difficoltà che potrebbero insorgere caso per caso.

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.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Resta onere della parte acquirente verificare sussistenza, regolarità e conformità dell'impiantistica del compendio pignorato, tra cui le attrezzature e gli impianti antincendio 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 interessanti 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.

Si segnala la **provenienza donativa infraventennale**.

Si segnala che in relazione ai beni in oggetto risultano le seguenti trascrizioni NON cancellabili con il decreto di trasferimento:

- **PER ENTRAMBI I LOTTI** Risulta il seguente **contratto preliminare di vendita** del 27/10/2020, repertorio 3594/2871, autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Zaniboni Marco di Pesaro, trascritto a Rimini in data 19/11/2020 all'**articolo 9632**, avente ad oggetto gli immobili distinti nel Catasto dei Fabbricati di Cattolica al Foglio 4 particella 5055 sub 12, 7, 8, 14 (poi 15) e 10; successivamente rinnovato con contratto del 05/06/2023, repertorio 5069/4073, autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Zaniboni Marco di Pesaro, trascritto a Rimini in data 06/06/2023 all'**articolo 6177**; con provvedimento del 28 febbraio 2025 il Giudice dell'Esecuzione ha dichiarato l'inopponibilità di detti contratti alla procedura esecutiva;

- **PER ENTRAMBI I LOTTI** Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 10/11/2011 repertorio n. 250475/19324, autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Buonanno Luciano di Gabicce Mare, trascritto il 05/12/2011 art. 9887 con cui i proprietari dei due fondi confinanti (Foglio 4 particella 2572 subalterni 6, 7 e 9 e Foglio 4 particella 5055) convenivano reciprocamente di edificare "a secco" sul confine e/o in aderenza, compatibilmente con le norme urbanistiche vigenti; dagli atti emerge che detta servitù è stata pattuita senza corrispettivo e a titolo di buon vicinato;

- **PER ENTRAMBI I LOTTI** Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 28 ottobre 2022 repertorio n. 4739/3809, autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Zaniboni Marco di Pesaro, trascritto il 04/11/2022 art. 11818 ed il 05/12/2022 all'articolo 13112, relativo alla costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile a carico del bene comune condominiale distinto al Foglio 4

particella 5055, subalterno 11, a favore dell'immobile identificato al Foglio 4 particella 2572 sub 1 (o 11).

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

Ipoteca volontaria iscritta a Rimini in data 26 gennaio 2015 all'**art.152** (frazionamento in quota annotato in data 22 marzo 2017 all'articolo 846, con la precisazione che gli immobili in oggetto fanno parte della quota numero 3);

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta a Rimini in data 3 giugno 2019 all'**art. 1289**;

Pignoramento trascritto a Rimini in data 6 settembre 2023 all'**art. 9768**.

Si segnala che le spese indicate in perizia per la cancellazione dei gravami sono indicative e potrebbero subire variazioni a seguito dell'effettiva liquidazione eseguita dal Conservatore dei Registri Immobiliari solo a seguito della presentazione della documentazione necessaria all'adempimento.

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

Si richiamano gli obblighi, i vincoli, le servitu', i limiti anche di natura urbanistica ed edificatoria e le obbligazioni *propter rem* richiamati negli atti di provenienza, che si hanno per qui riportati integralmente.

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 rispettivo conto corrente aperto presso la BANCA MALATESTIANA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA:

--- LOTTO UNO IBAN: IT 83 C 07090 24200 0900 1022 1296

Intestato "RGE 113/2023 Prezzo Lotto 1"

con indicazione nella causale del n. RGE e del lotto;

--- LOTTO DUE IBAN: IT 14 F 07090 24200 0900 1022 1299

Intestato "RGE 113/2023 Prezzo Lotto 2"

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

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 UNO

PREZZO BASE Euro 157.000,00 (centocinquantasettemila virgola zero zero);

OFFERTA MINIMA CONSENTITA Euro 117.750,00 (centodiciassettemilasettecentocinquanta virgola zero zero);

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero);

LOTTO DUE

PREZZO BASE Euro 225.000,00 (duecentoventicinquemila virgola zero zero);

OFFERTA MINIMA CONSENTITA Euro 168.750,00

(centosessantottomilasettecentocinquanta virgola zero zero);

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero).

Si precisa che:

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

FISSA

**per il giorno 27 (ventisette) gennaio 2026 (duemilaventisei)
alle ore 9.00 (nove) 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 **www.astetelematiche.it** nel rispetto delle istruzioni contenute nella ordinanza succitata, nonché di quelle emanate successivamente alla ordinanza medesima dal G.E.

Rimini, 17 (diciassette) ottobre 2025 (duemilaventicinque)

Il professionista delegato
Notaio Giorgia Dondi

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 **offertapvp.dgsia@giustiziacert.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 ferialo (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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 (quarantotto) 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 (anche con possibilità di invio al professionista delegato a mezzo PEC in forma di allegato firmato digitalmente con estensione .pdf.p7m);
- 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. **Si avvisa che entro il medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare la dichiarazione antiriciclaggio debitamente compilata e firmata ai sensi dell'art. 585 cpc quarto comma.**

Dopo l'aggiudicazione il professionista delegato inviterà già nell'udienza di vendita l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, entro e non oltre dieci giorni dall'aggiudicazione, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma e le modalità di versamento; qualora l'aggiudicatario provveda al pagamento prima che l'istituto fondiario - pur nel rispetto del termine di dieci giorni - abbia provveduto al deposito della nota di precisazione del credito, il delegato non è autorizzato a trasferire le somme ricevute. Il pagamento diretto al fondiario non può superare il limite della misura dell'80 (ottanta) per cento del saldo del prezzo stesso, la restante parte verrà versata sul conto corrente intestato alla procedura indicato dal professionista delegato.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 il Notaio Giorgia Dondi via Sigismondo Pandolfo Malatesta n. 27 Rimini, tel. 0541 29305 mail : gdondi.2@notariato.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, 17 (diciassette) ottobre 2025 (duemilaventicinque)

Il professionista delegato

Notaio Giorgia Dondi