

STUDIO LEGALE

Avv. Chantal Bordonali

Viale Dante n. 144 - 47838 Riccione

Tel. 0541/642486

mail: chantalbordonali@gmail.com



TRIBUNALE DI RIMINI

Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva R.G.E. n. 136/2022 LOTTO UNICO



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Promossa da

XXXX



Contro

(Indicazione omessa: art. 490 terzo comma c.p.c.)

2° AVVISO QUATER DI VENDITA DI IMMOBILI ASTA TELEMATICA ASINCRONA



L'Avv. Chantal Bordonali,

rende noto che:

1 - nella esecuzione immobiliare innanzi al Tribunale di Rimini RGE n. 136/2022, il Giudice dell' Esecuzione ha disposto con ordinanza in data 13Ottobre 2023 ai sensi dell'art. 569 cpc la vendita ed ha delegato il suddetto professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. (nel seguito "professionista delegato");

2 - i beni immobili oggetto di vendita sono descritti nella relazione redatta dal perito Geom. Marco Mancini (tel. 335331751 email geomancini2@gmail.com) 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 - 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'esecuzione stabilite nell'ordinanza di delega;

5 - "**Gestore della Vendita Telematica**" è " Aste Giudiziarie In linea SpA" tramite il sito www.astetelematiche.it;





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

7 - 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 almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul "portale delle vendite pubbliche" <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;

B. pubblicazione del presente avviso di vendita e dell'ordinanza unitamente alla relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c. almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sui siti www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it;

C. pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie InLinea SpA sui siti www.casa.it www.idealista.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, 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 - 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 i seguenti recapiti:

Avv. Chantal Bordonali

Viale Dante n. 144 Riccione –RN-

Tel. 0541/642486 - chantalbordonali@gmail.com

9 - 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 - le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;



dà pubblico avviso di vendita con modalità telematica asincrona

dei seguenti diritti immobiliari

DESCRIZIONE

2





LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato urbano indipendente, (parzialmente abbinato su di un lato ai piani terra e primo) ad uso Albergo, ubicato nel Comune di Rimini (RN), Viale Vittorio Alfieri n. 12; denominato “Hotel Donau”, classificato con le 3 Stelle; è disposto su 5 piani (terra, primo, secondo, terzo e quarto). Il fabbricato, costruito originariamente negli anni ‘50/60 è stato nel corso degli anni ampliato, modificato, ristrutturato ed oggetto di vari lavori di ammodernamento.

L’Albergo con classificazione 3 Stelle. aveva licenza di carattere annuale ma, come indicato nell’ultima SCIA per sub-ingresso di attività di struttura ricettiva alberghiera depositata presso il SUAP di Rimini in data 09/06/2016 al Prot. n. 121852, si chiedeva anche la “variazione da apertura annuale ad aperture straordinarie”; capacità ricettiva di n. 25 posti letto, n. 13 camere di cui n. 4 singole, n. 6 doppie e n. 3 triple (tutte con bagno privato interno).

L’immobile è così composto:

- piano terra: hall – soggiorno – bar, sala da pranzo, sala TV, anti w.c.h., w.c.h., anti w.c., w.c., ripostiglio /spogliatoio personale con anti w.c. e w.c. interni, deposito bottiglie/sottoscala, cucina, vano scala interno, vano ascensore interno, sala macchine ascensore, portico e corte scoperta/marciapiede (lato strada);
- piano primo: n. 7 camere (tutte con w.c.d. privato interno mentre non tutte hanno il balconcino), di cui n. 2 singole e n. 5 doppie, disimpegno/corridoio, terrazzo, C.T./deposito, vano scala interno e vano ascensore interno;
- piano secondo (**una camera non utilizzabile**): n. 7 camere (tutte con w.c.d. privato interno mentre non tutte hanno il balconcino), di cui n. 2 singole e n. 5 doppie, disimpegno/corridoio, vano scala interno e vano ascensore interno;
- piano terzo (**non utilizzabile**): n. 7 camere (tutte con w.c.d. privato interno mentre non tutte hanno il balconcino), di cui n. 2 singole e n. 5 doppie, disimpegno/corridoio, vano scala interno e vano ascensore interno;
- piano quarto (**abitazione gestore non ricettiva**): ingresso/salottino, cucina/pranzo, n. 3 camere, bagno, w.c.d., w.c., disimpegno, terrazzo, balcone, vano scala interno e vano ascensore interno.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nell’atto notarile di provenienza a firma del Notaio Stefania Di Mauro in Rimini, Repertorio n. 37.844 - Raccolta n. 4.572 del 23/11/2005, trascritto a Rimini il 06/12/2005 al R.P. 10881 e R.G. 21182 e come indicato nella planimetria depositata agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Rimini in data 28/12/1998 al Prot. n. C00568.1/1998.





Sviluppa una superficie netta di circa mq 140 (albergo al piano terra), circa mq 15 (accessori al piano terra), circa mq 90 (corte scoperta al piano terra e portico), circa mq 110 (albergo al piano primo), circa mq 27 (accessori al piano primo), circa mq 26 (balconi e terrazzo al piano primo), circa mq 110 (albergo al piano secondo), circa mq 15 (accessori al piano secondo), circa mq 7 (balconi al piano secondo), circa mq 110 (albergo al piano terzo), circa mq 15 (accessori al piano terzo), circa mq 7 (balconi al piano terzo), circa mq 96 (appartamento del gestore al piano quarto/attico), circa mq 14 (accessori al piano quarto) e circa mq 35 (terrazzo/balcone al piano quarto).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE INDICATA NEL PIGNORAMENTO:

Catasto Terreni del Comune di Rimini:

- Foglio 75, particella 563, Ente Urbano, superficie 144 m² .
- Foglio 75, particella 735, Ente Urbano, superficie 70 m² .
- Foglio 75, particella 1002, Ente Urbano, superficie 16 m² .

Catasto Fabbricati del Comune di Rimini:

- Foglio 75, particella 563, subalterno -, VIALE VITTORIO ALFIERI n. 12, piani T-1-2-3, zona censuaria 2, categoria D/2, classe -, consistenza -, superficie catastale -, rendita € 4.389,88.

A seguito di presentazione, presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali delle seguenti pratiche:

Catasto Terreni del Comune di Rimini: Tipo Mappale (PREGEO), registrato in data 03/07/2024 al Prot. n. RN0065842.

Catasto Fabbricati del Comune di Rimini: Denuncia di Variazione (DOCFA), registrata in data 16/07/2022 al Prot. n. RN0068635;

l’immobile pignorato ha ottenuto i seguenti nuovi identificativi catastali:

NUOVA IDENTIFICAZIONE CATASTALE (si veda integrazione perizia luglio 2024):

Catasto Terreni del Comune di Rimini:

- Foglio 75, particella 563, Ente Urbano, superficie 230 m² .

Catasto Fabbricati del Comune di Rimini:

- Foglio 75, particella 563, subalterno 1, VIALE VITTORIO ALFIERI n. 12, piani T-1-2-3-4, zona censuaria 2, categoria D/2, classe -, consistenza -, superficie catastale -, rendita € 7500,00 (rilassamento catastale d’ufficio)

Si segnala che l’esito di controllo dell’ atto di aggiornamento Docfa, trattato in via automatica dall’ ufficio catastale, ha rilevato la seguente anomalia: “Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale” ossia una mancata corrispondenza tra i dati del catasto Fabbricati e quelli del catasto terreni. In particolare, la particella risultante presso il catasto terreni appare più ampia rispetto a quanto rappresentato nel catasto



fabbricati: una porzione del piano terra risulta occupata dal confinante lato mare. Si evidenzia ad ogni modo che, allo stato, la rappresentazione planimetrica dell' unità immobiliare pignorata presso il Catasto fabbricati è coerente con la consistenza effettiva del bene oggetto di vendita, mentre la particella di terreno risulta in parte occupata da terzi.

Coerenze: Viale Vittorio Alfieri, Particella 560, Particella 391 e Particella 168.

Si rimanda alla perizia per una più dettagliata descrizione.

Si evidenzia che l' esperto estimatore in data 9 dicembre 2024 ha depositato integrazione di perizia ove ha evidenziato che: “*in sede di sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario in data 09/12/2024 ho potuto verificare la presenza delle infiltrazioni lamentate dal Custode e precisamente:*

1) *nel controsoffitto in cartongesso al piano terra nella zona della sala da pranzo in prossimità della porta di accesso ai servizi igienici;*

2) *nella pavimentazione, nel soffitto in legno nella parete lato Viale Vittorio Alfieri della cucina/pranzo nell'abitazione gestore posta al piano quarto (ultimo).*

Dette infiltrazioni tutte di acqua meteorica, solo da rilievo visivo e senza nessuna prova di tenuta su materiali e opere, potrebbero essere presumibilmente originate da:

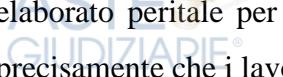
- *quella di cui al punto 1) da problemi nell'impermeabilizzazione del balcone a servizio della camera al piano primo in posizione pressoché centrale lato mare;*

- *quella di cui al punto 2) da problemi nell'impermeabilizzazione del tetto e nella tenuta delle guarnizioni/sigillature infissi esterni (lato terrazza).*

In questa fase, fermo restando eventuale futuro peggioramento delle infiltrazioni, si può affermare che, visto lo stato generale dell'immobile, dette criticità non modificano il suo valore complessivo per cui si riconferma quello espresso in perizia”.

- Si rileva inoltre che l' esperto estimatore in data 13 maggio 2025 ha depositato integrazione dell' elaborato peritale per avvenuto intervento di eliminazione delle infiltrazioni di acqua meteorica, dando atto precisamente che i lavori sono consistiti in:

- ❖ rifacimento di “guaina bituminosa” sul terrazzo dell'appartamento del custode al piano attico;
- ❖ sigillatura con “guaina liquida” in corrispondenza del battiscopa di due balconi di altrettante camere;





- ❖ installazione di “guaina bituminosa” nel setto murario orizzontale esterno in corrispondenza del solaio interpiano (tra piano terra e primo) sul muro lato mare della cucina;
- ❖ per eseguire le verifiche del caso, da parte della ditta incaricata, sono stati eseguiti alcuni sondaggi ed in particolare demolito un parte del controsoffitto in cartongesso al piano terra nella zona della sala da pranzo in prossimità della porta di accesso ai servizi igienici;

Di conseguenza, l’ esperto nel proprio elaborato ha potuto affermare che **il valore di stima non ha subito variazioni per cui si riconferma quello espresso in perizia**, precisando che è stato demolito parte del controsoffitto ed eseguiti altri interventi murari, ma di controparte sono stati risolti i problemi di infiltrazione di acqua meteorica.

Si rileva la presenza di una DIFFIDA del 12/06/2018 al Prot. n. 165675 a firma del Dirigente S.U.E. – S.U.A.P. – Attività Economiche, “*dall'utilizzare il balcone del primo piano e i due balconcini del secondo piano (tutti posti su Viale Alfieri e oggetto di ordinanza di demolizione) nonché le camere interessate dai tamponamenti esterni dei w.c. posti sul fianco lato monte del fabbricato ai piani primo, secondo (eseguiti in assenza di s.c.i.a. e di autorizzazione sismica) nella struttura ubicata in Viale Alfieri 12, denominata DONAU – ai fini connessi in modo diretto o indiretto all'attività ricettiva.*

Fermo restando il divieto di utilizzo del piano terzo, per la presenza di altre opere abusive e per effetto delle autocertificazioni rese dal gestore della struttura, in dette opere si potrà esercitare l'attività connessa direttamente o indirettamente all'attività ricettiva solo qualora si possibile conformare le stesse e dar conseguentemente prova dell'avvenuta conformazione alle normative vigenti, richiamate anche dall'art. 21, comma 2, della L.R. n. 16/04”.

Si segnalano le seguenti Trascrizioni non cancellabili menzionate nell’atto di provenienza:

- art. 9944 in data 01.10.2009 e R.G. 16865 Domanda giudiziale derivante da azione negatoria presso il Tribunale di Rimini in data in da 26/03/2009, Rep. n. 5098 seguita da sentenza di condanna a favore degli stessi creditori procedenti e intervenuti.

Provenienza dei beni posti in vendita:

L’immobile di cui al presente avviso di vendita risulta di proprietà della parte esecutata in forza di Compravendita a firma del Notaio Dott.ssa Stefania Di Mauro in Rimini, Repertorio n. 37.844 - Raccolta n. 4.572 del 23/11/2005, trascritto a Rimini il 06/12/2005 all’art. 10881



Precedentemente il compendio pignorato era in capo alla soc. XXXXX in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Enrico Franciosi di Rimini del 23/12/1998 n. rep. 111293, trascritto a Rimini il 29/12/1998 all'art. 9679





Dall' Elaborato Peritale depositato agli atti, redatto dal Geom. Marco Mancini, e al quale si fa espresso rinvio per una più analitica descrizione dell'immobile, risulta

Quanto alle Spese condominiali

Dalla relazione peritale risultano, ove disponibili, informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Per quanto occorrer possa, si richiama la norma di cui all'art. 63 comma 4° delle disposizioni di attuazione del codice civile la quale recita: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Quanto alla regolarità Urbanistica- edilizia: Non Conforme

In merito alla regolarità urbanistica si richiama quanto esposto dall'esperto nella perizia depositata agli atti nel fascicolo processuale dalla quale risultano, tra l'altro, le seguenti pratiche:

Fabbricato originario edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Licenza Edilizia n. 933 del 04/06/1955, per "ampliamento di fabbricato ad uso pensione", intestata a XXXXX.

Sanatoria (Legge 47/85) – N. 10604 – Reg. 11856 rilasciata il 26/05/2000, intestata a XXXXX.

D.I.A. presentata al Prot. 20043C del 26/01/1999, per "realizzazione di ascensore interno", intestata a XXX.

Quanto alla Abitabilità: Assente

Ai fini della validità dell'atto di concessione in sanatoria quale certificato abitabilità-usabilità e/o agibilità dei locali condonati, si precisa che il titolare della concessione in sanatoria **NON** ha trasmesso all'Ufficio Condono la dichiarazione, asseverata da un tecnico abilitato, attestante la salubrità degli ambienti, il rispetto delle norme di sicurezza statica, di prevenzione degli incendi, di sicurezza degli impianti e di prevenzione degli infortuni, in riferimento all'uso specifico dell'immobile.

Dalla Perizia inoltre emerge anche la presenza di:

Pratica Amministrativa Reg. 9188 presso il Comune di Rimini - DIREZIONE GENERALE – Settore





Governo del Territorio - U.O. Servizi Giuridico Amministrativi -Ufficio Controlli Edili;

Ordinanze di demolizione prot. n. 223772/2007, prot. n. 145270 dell'11/09/2009, prot. n. 110294 de 12/07/2010 e prot. n. 109986 del 12/07/2010 con le quali il Comune ha ingiunto, ai sensi degli articoli 31 e 33 del DPR n. 380/2001 (articoli 13 e 14 della L. n. 23/2004) la demolizione delle opere abusive;

Sentenza n. 896 del 25/07/2011 (RG. 550/2016) con il quale il Tribunale di Rimini ha ordinato la demolizione di tutte le opere abusive;

Relazione tecnica di accertamento edilizio prot. n. 160376 del 06/06/2018 con la quale è emersa la parziale ottemperanza alle Ordinanze di demolizione di cui sopra, in quanto risultavano ancora in essere le opere dichiarate inamovibili con Perizie tecnico estimative dell'U.O. Edilizia Pubblica e Sicurezza prot. n. 218002 del 14/11/2014 e prot. n. 154739 del 23/06/2017; si precisa che le opere dichiarate non demolibili sono soggette all'applicazione della sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile secondo i criteri di cui al dpr 380/2001 e L. reg. 23/2004 a seguito della loro realizzazione. E l'incremento del valore venale dell'immobile conseguente alle opere abusive e non rimosse è pari ad € 200.141/00. Si segnala che l'applicazione della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione non autorizza l'utilizzo dell'immobile in spregio alla normativa tecnica che riguarda la salubrità e la sicurezza degli ambienti (sismica, impianti, etc) le cui valutazioni sono rimesse agli uffici competenti.

ORDINANZA DI IRROGAZIONE SANZIONE PECUNIARIA PER IMPOSSIBILITA' DI RIMOZIONE SENZA PREGIUDIZIO PER LA PARTE LEGITTIMAMENTE EDIFICATA con Prot. n. 0080736/2021 del 16/03/2021, per un importo di € 400.282,00 oltre ad interessi di mora, oneri di riscossione e contributo di costruzione (ai sensi degli artt. 16 e 19 D.P.R. 380/01) da calcolarsi da parte dell'Ufficio S.C.I.A..

Di tale circostanza è stato tenuto conto nel calcolo del prezzo base di vendita e precisamente è stato decurtato dal valore complessivo del bene (€ 920.250/00) l'importo di € 400.282,00 relativo alla sanzione pecuniaria per impossibilità di rimozione senza pregiudizio per la parte legittimamente edificata, l' importo di € 77.326,29 relativo agli interessi di mora stimati e ad € 26.500/00 quale contributo di costruzione (ai sensi degli artt. 16 e 19 d.p.r. 380/01) stimato, l'importo di € 50.000/00 quale riduzione per spese di rimessa in pristino della regolarizzazione urbanistica.

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, in sede dei sopralluoghi eseguiti il 17/03/2023, il 10/05/2023 ed il 09/08/2023, sono emerse le seguenti difformità:

PIANO TERRA



1) Demolizione dei locali, posti all'esterno sul retro, autorizzati come autoclave, serbatoio autoclave, C.T., anti w.c., w.c., tettoia e conseguente trasformazione in corte scoperta. Trasformazione in sala da pranzo del locale autorizzato come cucina.

3) Trasformazione in cucina del locale autorizzato come dispensa.

4) Trasformazione in deposito bottiglie, w.c.h., anti w.c.h., w.c., anti w.c. e sala T.V. dei locali autorizzati come tettoia, sgombero e corte scoperta con conseguente tamponamento esterno in muratura e copertura.

5) Realizzazione di apertura interna (larghezza di circa m 2,05) su muro portante per ampliamento della sala da pranzo a discapito dell'ex cucina.

6) Tamponamento di finestra, in corrispondenza dell'attuale zona bar.

7) Tamponamento di porta esterna, in corrispondenza dell'attuale zona bar.

8) Realizzazione di porta esterna su muro portante, in corrispondenza del vano scala.

9) Tamponamento di finestra, in corrispondenza del vano scala.

10) Trasformazione di finestra in porta, nell'attuale locale ad uso ripostiglio/spogliatoio personale.

11) Tamponamento di porta esterna, nell'attuale locale ad uso spogliatoio personale.

12) Demolizione/costruzione di alcune pareti interne, non portanti.

13) Indicazioni dimensioni interne ed esterne dell'intero piano.

PIANO PRIMO

14) Trasformazione in C.T./lavanderia/ripostiglio di porzione del terrazzo autorizzato con conseguente tamponamento esterno e copertura.

15) Trasformazione in camere dei locali autorizzati come w.c. e terrazzo posti sul fronte lato strada con conseguente tamponamento esterno in muratura.

16) Realizzazione di balcone su tutto il fronte lato strada.

17) Realizzazione di finestrino su muro portante, nel w.c. a servizio della camera posta ad angolo tra il fronte strada e lato monte.

18) Cambio d'uso dell'autorizzato locale guardaroba in camera.

19) Trasformazione dell'originaria finestra in porta finestra, nel locale di cui al punto 17).

20) Tamponamento di finestra, nel locale di cui al punto 17).

21) Trasformazione dell'originaria finestra in porta finestra, nella camera posta ad angolo tra il retro fabbricato e lato monte.

22) Realizzazione di finestra su muro portante, nel w.c. a servizio della camera posta ad angolo tra il fronte strada e lato mare.





23) Demolizione/costruzione di alcune pareti interne, non portanti. Indicazioni dimensioni interne ed esterne dell'intero piano.

PIANO SECONDO

25) Trasformazione in camere dei locali autorizzati come w.c. e terrazzo posti sul fronte lato strada con conseguente tamponamento esterno in muratura.

26) Realizzazione di 2 balconi sul fronte lato strada.

27) Realizzazione di finestrino su muro portante, nel w.c. a servizio della camera posta ad angolo tra il fronte strada e lato monte.

28) Cambio d'uso dell'autorizzato locale guardaroba in camera.

29) Trasformazione dell'originaria finestra in porta finestra, nel locale di cui al punto 27).

30) Tamponamento di finestra, nel locale di cui al punto 27).

31) Trasformazione dell'originaria finestra in porta finestra, nella camera posta ad angolo tra il retro fabbricato e lato monte.

32) Realizzazione di finestra su muro portante, nel w.c. a servizio della camera posta ad angolo tra il fronte strada e lato mare.

33) Demolizione/costruzione di alcune pareti interne, non portanti.

34) Indicazioni dimensioni interne ed esterne dell'intero piano.

PIANO TERZO

35) Sopraelevazione di parte del piano terzo previa demolizione della copertura esistente e la realizzazione di 2 camere con altrettanti w.c..

36) Realizzazione di 2 balconi sul fronte lato strada.

37) Trasformazione dell'originaria finestra in porta finestra, nella camera centrale lato monte.

38) Trasformazione in vano scala del locale autorizzato come ripostiglio e relativo balcone con conseguente tamponamento esterno in muratura.

39) Demolizione/costruzione di alcune pareti interne, non portanti.

40) Indicazioni dimensioni interne ed esterne dell'intero piano.

PIANO QUARTO

41) Sopraelevazione di tutto il piano quarto, previa demolizione del tetto di coperture esistente, con realizzazione di nuovo vano scala interno (in proseguimento a quello che arrivava fino al piano terzo), ampia terrazza, balcone e locali ad uso civile abitazione (appartamento attuale gestore).

Le difformità di cui ai punti dall'1) al 41) risultano:



- in parte rientrano nella “Tolleranza Costruttiva” di cui all’art. 19- bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e seguenti;
- in parte sono sanabili, previa presentazione di pratica edilizia e sismica in sanatoria, a condizione che vengano ottenuti tutti i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta eventualmente necessari in riferimento alla tipologia delle opere, oltre al versamento delle sanzioni pecuniarie che saranno quantificate dagli appositi uffici in sede di presentazione delle suddette pratiche;
- in parte sanabili, previo pagamento della già citata sanzione pecunaria per impossibilità di rimozione di opere abusive senza pregiudizio della staticità della porzione di immobile legittimamente edificata [importo pari ad € 400.282,00 oltre ad interessi di mora e contributo di costruzione (ai sensi degli artt. 16 e 19 D.P.R. 380/01) da calcolarsi da parte dell’Ufficio S.C.I.A.].
- in parte non regolarizzabili, per cui dovranno essere rimosse e ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato.

In considerazione del fatto che ci troviamo di fronte ad un numero elevatissimo di difformità, ad un complicato storico dei tutoli edilizi e ordinanze varie di demolizione, l’esatta quantificazione dell’importo relativo alle spese da sostenere per la rimessione in pristino degli abusi non sanabili, il contributo di costruzione in relazione alla sanzione pecunaria per impossibilità di rimozione di opere abusive senza pregiudizio della staticità della porzione di immobile legittimamente edificata e le competenze tecniche e sanzioni pecuniarie in relazione alla presentazione di pratica edilizia e sismica in sanatoria in relazione alle opere abusive sanabili, potrà avvenire solo dopo aver eseguito e presentato in Comune un vero e proprio progetto costituito dalle tavole grafiche dello stato legittimato, stato di fatto e comparativa, che esula dall’incarico ricevuto.

In ogni caso a titolo puramente informativo si stimano quelli che potrebbero essere gli importi delle spese da sostenere, in;

- € 35.000,00 per rimessione in pristino;
- € 26.500,00 per contributo di costruzione in relazione alla sanzione pecunaria;
- € 15.000,00 per competenze tecniche e sanzioni pecuniarie

Si precisa che:

- le indicazioni riportate sopra ed in perizia sono puramente indicative e non comprendono eventuali ulteriori problematiche di tipo sismico; la possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque accertate e concordate presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell’effettiva regolarizzazione; in alternativa, ove possibile, può essere eseguita la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio rilasciato;



- rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico 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 fabbricato e delle parti comuni.

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, 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 segnale che l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.

In ogni caso, eventuali violazioni urbanistiche potranno essere sanate, ricorrendone i presupposti di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario a norma dell'art. 40 comma 6 della legge 28.2.1985 n. 47 e dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, mediante presentazione di apposita domanda di condono/sanatoria entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento.

Quanto alla conformità Catastale:

Dal raffronto tra quanto rappresentato nelle planimetrie depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo, sono emerse difformità, come meglio precise in perizia, che integralmente si richiamano, tali da incidere sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale pertanto si è reso necessario eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale (si veda integrazione perizia luglio 2024), mediante Denuncia di variazione DOCFA per aggiornamento della planimetria. SI EVIDENZIA CHE:

Dall'esito di controllo dell'atto di aggiornamento DOCFA, trattato in via automatica, risulta la presenza della seguente anomalia: “*Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale*”, ossia una mancata corrispondenza tra i dati del Catasto Fabbricati e quelli del Catasto Terreni. In particolare, la particella risultante presso il Catasto Terreni appare più ampia rispetto a quanto rappresentato nel Catasto Fabbricati: **una porzione del piano terra risulta occupata dal confinante lato mare.**





Si evidenzia che, allo stato, la rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare pignorata presso il Catasto Fabbricati è **coerente con la consistenza effettiva del bene oggetto di vendita**, mentre la particella di terreno risulta **in parte occupata da terzi**.

Destinazione Urbanistica



Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, il fabbricato ricade in ambito:

AUC_T2 – Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva

Titolo II “Classificazione Ambiti e Disciplina Interventi Edilizi Diretti”, Capo 10 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E TURISTICI

Art. 59 - Sub-ambiti Auc.T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva.

Le suddette indicazioni non dà atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli, monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche vigenti.

Quanto al Rendimento Energetico



Si segnala che per l'immobile sopra descritto non risulta essere esistente l'Attestato di Prestazione Energetica e che al momento della redazione del presente avviso è in corso di regolarizzazione da parte dell'esperto estimatore

Quanto agli Impianti presenti negli immobili



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 dell' esperto stimatore 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 ed in quanto applicabile.

Quanto alla situazione di Possesso

L'immobile a seguito di sfratto per morosità, alla redazione del presente avviso risulta LIBERO.

Altre Informazioni

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 cc la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, né impugnata per causa di lesione: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, 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 dei lotti 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura), ad eccezione di quelle indicate come non cancellabili; sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali di trasferimento, le spese di cancellazione dei gravami ordinata dal G.E., i compensi professionali a carico dell' aggiudicatario dovuti per legge al professionista delegato liquidati dal G.E., oltre accessori di legge.

Inoltre si precisa che quanto dichiarato dal perito 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. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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 trascritti per formare parte integrante ed essenziale del presente avviso di vendita.

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 con tutti i patti, clausole e condizioni di cui al citato atto di provenienza che devono intendersi qui come integralmente riportati e trascritti

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





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.

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, non dipendenti dalla volontà degli organi della procedura.

Si segnala che in relazione ai beni in oggetto risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie ed i seguenti pignoramenti che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario (atto notarile pubblico del 17/03/2006 numero di repertorio 38645/4892, Notaio Stefania di Mauro) iscritta a Rimini il 22.03.2006 all'art. 1353
- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna (atto giudiziario del Tribunale di Rimini del 21.03.2013 numero di repertorio 475,) iscritta a Rimini il 14.08.2013 all'art. 1821
- Ipoteca giudiziale derivante sentenza di condanna (atto giudiziario del Tribunale di Rimini del 21.03.2013 numero di repertorio 475,) iscritta a Rimini il 14.08.2013 all'art. 1822
- Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare trascritto a Rimini in data 12/09/2022 art. 9790

Si segnalano i seguenti gravami non cancellabili dalla procedura:

- domanda giudiziale di azione negatoria seguita da sentenza di condanna a favore degli stessi creditori procedenti trascritta il 01.10.2009 all' art. 9944

Sono fatti salvi eventuali gravami successivi.

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



Per quanto sopra ed in virtù della delega conferita, il sottoscritto 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**,
- sul seguente conto corrente, mediante bonifico, aperto presso la Banca Popolare Valconca intestato a: "Procedura esecutiva Rg 136/2022" IBAN IT45T0336524100000000011662 con causale:

"cauzione Rge 136-2022 Lotto Unico asta del 11.03.2026" (con eventuale indicazione del nickname).

Si ricorda che il bonifico della cauzione dovrà risultare accreditato e visibile entro le ore 24 del giorno non festivo precedente a quello fissato per l'apertura delle buste, pena l'inammissibilità dell'offerta, sul conto corrente bancario sopra indicato e pertanto è consigliabile effettuare tutte le operazioni con congruo anticipo.

LOTTO UNO

PREZZO BASE Euro 234.750/00 (duecentotrentaquattromilasettecentocinquanta/00),

OFFERTA MINIMA CONSENTITA Euro 176.062/50 (centosettantaseimilasessantadue/50)

RILANCIO MINIMO Euro 4.000,00 (quattromila/00).

Si precisa che:

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

FISSA

per il giorno 11 (undici) MARZO 2026 (duemilaventisei)

alle ore 11.00 e seguenti

mediante la piattaforma telematica del Gestore incaricato www.astetelematiche.it,

l'udienza per la verifica delle offerte d'acquisto presentate

a cui seguirà l'eventuale gara



tra gli offerenti con modalità asincrona

per la durata di 48 (quarantotto) ore dall'avvio della stessa,

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

DETERMINA

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

le modalità di vendita come indicato successivamente nonché nelle istruzioni presenti sul sito www.garavirtuale.it nel rispetto delle istruzioni contenute nella ordinanza del GE e di quelle successivamente emanate.



Condizioni e modalità della vendita

OFFERTA IRREVOCABILE 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 e l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto

- 1) Tutti, tranne il debitore e gli altri soggetti esclusi per legge, possono presentare offerte di acquisto.
- 2) L'offerta deve essere fatta personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile speciale o generale. Lo stesso procuratore o presentatore non può effettuare due offerte per lo stesso lotto anche se per conto di soggetti diversi.

Soltanto gli avvocati posso presentare offerte per persona da nominare ed il relativo mandato dovrà avere la forma notarile (atto pubblico o scrittura privata autenticata) con data antecedente alla data fissata per l'udienza e la dichiarazione dovrà avvenire nei termini di legge (entro tre giorni dall'aggiudicazione).

- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara e dovranno essere formulate **esclusivamente con modalità telematica** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it**.





4) L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

5) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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.

6) Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti , con il legale rappresentante) salvo l'ipotesi di offerta a mezzo di mandatario munito di procura notarile o per persona da nominare presentata esclusivamente da avvocato ex artt. 579 ultimo comma c.p.c. ovvero in ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti, infatti, 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.

7) L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015, in particolare si ricorda che, oltre ai dati forniti in automatico dal Gestore, dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in massimo 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione e oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

Qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito i codice fiscale, si dovrà 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. In ogni caso deve essere anteposto il codice del



paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale (e/o partita IVA ove necessario) italiano da comunicare al delegato unitamente alla prova dell'avvenuto pagamento del saldo prezzo.

L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Rimini, in assenza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Rimini.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a:

“procedura esecutiva RG n. 136/2022”

il cui codice IBAN è IT45T0336524100000000011662 ;

per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la cauzione risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.

8) All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

c) Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

d) In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

e) Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione, in tal senso dell'altro coniuge che acconsente all'esclusione dell'acquisto del bene alla comunione legale ex art. 179 lettera f del codice civile;



f) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione giudiziale all'acquisto;

g) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale aggiornata), nonché copia o estratto autentico della delibera assembleare o consiliare necessaria per legge o statuto;

h) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e copia dei loro documenti d'identità;

i) se l'offerta è presentata da un avvocato ai sensi dell'art. 571 c.p.c. copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi;

l) se l'offerta è presentata da avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., copia del tesserino di appartenenza all'ordine degli avvocati in corso di validità.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche. La ricevuta di avvenuto pagamento generata dal portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamenti Pago Pa" andrà allegata alla PEC con cui viene inviata l'offerta.

9) L'offerta di acquisto non è efficace:

- se perviene oltre il termine sopra stabilito;
- se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta;
- se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;
- se il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura nei termini previsti;
- se non è conforme a quanto stabilito dalla legge e dal presente avviso di vendita.

10) I creditori potranno proporre istanze di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.





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 il 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.

Come sopra precisato, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

L'offerta 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 non festivo 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).

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.

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 G.E. accedendo con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni né motivo di dogliananza da parte di alcuno; il referente dell'asta telematica procede ad una verifica della correttezza della documentazione presentata e del regolare versamento della cauzione ed ammetterà la partecipazione dei soggetti legittimi che avranno accesso all'eventuale gara tra gli offerenti, consentendo la formulazione dei rilanci.

Svolgimento della vendita

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 "aperte" ed esaminate alla data, all' ora e nel luogo fissati per l' esame delle offerte, alla 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 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, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

11) Le buste telematiche saranno aperte il giorno **11 MARZO 2026 alle ore 11.00** nello studio del sottoscritto professionista delegato ovvero in tribunale ovvero presso altro luogo comunque idoneo allo svolgimento della vendita con modalità telematica.

12) Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche il Giudice e il Cancelliere.

Per espressa disposizione della delega conferita dal G.E. nella presente procedura, il professionista delegato referente della procedura può autorizzare a prendere parte con modalità telematiche alle operazioni di vendita, esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti.

Gli offerenti e gli altri soggetti autorizzati ad assistere parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire causa di invalidità delle operazioni di vendita e motivo di dogliananza da parte degli offerenti.





L'offerta è irrevocabile per 120 giorni e, una volta trasmessa, non sarà modificabile, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti, ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte provvederà alle relative deliberazioni an orma dell'art. 572 e segg. c.p.c. e darà inizio alle operazioni di vendita e pertanto:

a) in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base, ma inferiore al medesimo prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che il professionista delegato ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ovvero siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

b) in caso di pluralità di offerte:

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 il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi. I rilanci non potranno essere inferiori o superiori agli importi sopra indicati. Durante la fase di prolungamento, tutti gli utenti abilitati possono effettuare rilanci. In caso di gara, il metodo 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 e della progressione d'ordine di detta 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 consolle di gara, al momento dell'invio dell'offerta è indicativo. Il Referente dell'Asta Telematica si riserva in ogni momento la facoltà di sospendere e/o interrompere e/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 dall'istituto di credito).

Si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se ritualmente presentata.

La gara sull'offerta più alta verrà avviata dal delegato immediatamente dopo la conclusione delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e **avrà durata di 48 ore** a partire dal suo avvio.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata.

La deliberazione di aggiudicazione gara avrà luogo da parte del delegato entro il giorno successivo al termine della gara; ove detto termine sia cadente di sabato o festivi la deliberazione verrà effettuata il primo giorno non festivo successivo alla conclusione della gara.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.





Terminata la gara sarà dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara, o dell'eventuale periodo di prolungamento d'asta. Il **verbale di aggiudicazione** con i provvedimenti di cui all'articolo 574 c.p.c., sarà redatto alla fine della gara, una volta che il Gestore abbia comunicato i risultati ai sensi del terzo comma dell'art. 24 del DM 32/2015.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna dogliananza da parte dei concorrenti.

13) Nell'ipotesi in cui un avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita l'identità della persona fisica o giuridica per la quale ha presentato l'offerta, esibendo e depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data anteriore alla vendita stessa. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome dell'avvocato.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

14) L'aggiudicatario dovrà:

- dichiarare entro due giorni dall'aggiudicazione la propria residenza o eleggere domicilio in Rimini oppure domicilio digitale via pec. In mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Rimini ai sensi dell'art. 582 c.p.c.;





- versare la differenza del prezzo, per il quale non è consentito il pagamento rateale, dedotta la sola cauzione già prestata, entro un termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione [si segnala che tale termine è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale in quanto termine assegnato a soggetto terzo (aggiudicatario) che non è parte in senso tecnico della procedura esecutiva], mediante assegno circolare non trasferibile emesso da una banca italiana o da Poste Italiane Spa, intestato al professionista delegato con indicazione del numero RGE della procedura, da consegnare presso lo studio del medesimo nei giorni ed orari di ufficio, ovvero con bonifico bancario sulle coordinate che verranno comunicate dal referente; il mancato versamento del saldo prezzo nel termine, comporta la decadenza dell'aggiudicatario a norma dell'art. 587 c.p.c. e di conseguenza la cauzione sarà trattenuta a titolo di multa e verrà disposto un nuovo tentativo di vendita con le conseguenze di cui al seconda comma del medesimo articolo;

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

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

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

Qualora il procedimento esecutivo si basi su credito fondiario, a norma dell'art. 41, comma cinque, D.lgs. n.385 del 1 settembre 1993, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché nel medesimo termine stabilito per il saldo del prezzo di vendita, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi di tale facoltà, entro lo stesso termine dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario che ne abbia fatto richiesta nei termini stabiliti dalla delega, la parte del prezzo corrispondente al credito precisato dallo stesso. La parte di prezzo eventualmente residua, dovrà essere versata con le modalità sopra stabilite per il versamento del prezzo.





L'aggiudicatario dovrà versare il **saldo del prezzo**, dedotta la sola cauzione già prestata, e una somma a titolo di fondo spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura, cancellazioni formalità a carico dell'aggiudicatario, etc) salvo integrazioni, conguaglio e conteggio finale, pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, entro il **termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**. Si precisa che questo 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 del periodo 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..

Dopo l'aggiudicazione il professionista delegato inviterà nel verbale 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 professionista delegato potrà comunicare all'aggiudicatario il maggior importo che dovrà essere versato a titolo di rimborso spese inerenti agli adempimenti da compiere (registrazione, IVA, cancellazione gravami) rispetto al 20% sopraindicato.**

I pagamenti delle somme suddette dovranno essere effettuati mediante:

- assegni circolari (emessi esclusivamente da banche italiane o dalle Poste) non trasferibili intestati al professionista delegato con indicazione del numero della RGE e del Lotto, da consegnare presso lo studio del professionista delegato nei giorni ed orari di ufficio
- bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura all'IBAN sopra indicato sempre con indicazione nella causale del numero della RGE e del Lotto.

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

L'aggiudicatario, quando provverà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (agevolazioni fiscali, ecc.).





15) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 terzo comma c.p.c.; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile di mutuo.

Avvenuto l'integrale versamento del prezzo e di tutte le spese, il professionista delegato predispone la bozza del decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al Giudice dell'Esecuzione il fascicolo, allegando alla bozza di decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile. Il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento. Trattasi di "*vendita forzata*" alla quale si applicano le norme di cui agli articoli 2919 e seguenti del Codice Civile.

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 soggettive dell'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.

Nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la cancellazione delle iscrizioni, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" indicati nella perizia e nell'avviso. I relativi annotamenti di cancellazione o restrizione saranno eseguiti dal professionista delegato e si ricorda che il solo delegato, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi. Le spese (imposte ed onorari) per effettuare tali cancellazioni sono a totale carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate al più tardi contestualmente al saldo del prezzo.

Al fine di agevolare da parte degli aggiudicatari l'ottenimento di finanziamenti bancari con garanzia ipotecaria sui beni oggetto del presente avviso, si ricorda l'applicabilità della disciplina di cui al secondo comma dell'art. 585 c.p.c. chiarendosi che la trascrizione del decreto di trasferimento potrà essere eseguita soltanto unitamente





alla iscrizione dell'ipoteca e con l'impegno della procedura a cancellare i gravami con le modalità sopra descritte. Si segnala espressamente che una volta intervenuta la aggiudicazione il custode non è più tenuto ad organizzare visite di qualsiasi tipo (in particolare con i periti delle Banche finanziarie) agli immobili aggiudicati. Si segnala altresì che in presenza di formalità pregiudizievoli non cancellabili potrebbe non essere concesso il finanziamento per cui si invitano i potenziali interessati ad assumere preventivamente le informazioni necessarie.

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 finanziarie) agli immobili aggiudicati.



Custode giudiziario dell'immobile – richieste di visita all'immobile.



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.astejudiziarie.it, e presso il professionista delegato.

Custode giudiziario è stato nominato lo stesso professionista delegato alla vendita Avv. Chantal Bordonali che potrà fornire informazioni al n. 0541/642486 e via e-mail all'indirizzo chantalbordonali@gmail.com. Il Custode/Delegato alla vendita è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento e chiarisce se necessario, le peculiarità delle vendite giudiziarie con particolare riferimento alla inesistenza di oneri notarili e di mediazione e alla circostanza che il bene sarà consegnato libero da oneri e, se non sussiste titolo opponibile, vuoto da persone

Il custode non potrà rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate.





Le richieste di visita dell’immobile possono essere formulate unicamente tramite l’apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione “FAQ” del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall’inoltro del documento d’identità in corso di validità dell’interessato all’acquisto e di quanto altro il Custode o un proprio collaboratore ritenga necessario per assicurarne l’esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.





Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia a quanto previsto nel DM 32/2015.

Inoltre, per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza del Giudice dell’esecuzione, perizia, planimetria, rilievi fotografici – che dovranno essere consultati dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

La Cancelleria delle esecuzioni immobiliari potrà fornire informazioni anche relative alle generalità del debitore esegutato a chiunque vi abbia interesse.

Rimini li venerdì 19 dicembre 2025



Avv. Chantal Bordonali

