



TRIBUNALE DI RIMINI

Secondo avviso di vendita di immobili

con modalita' telematica asincrona

Procedura esecutiva immobiliare RGE n. 27/2021 alla quale è stata riunita la procedura

RGE 78/2024

Il sottoscritto Avv. Romina Vaccarini (cod. fisc. VCC RMN 75H56 H294Y, pec romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it), con studio in Rimini, Via Flaminia n. 171, delegato ai sensi dell'art. 591 c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita giusta ordinanza ai sensi dell'art. 569 c.p.c. emessa dal Giudice Esecuzione in data 08/11/2024 e successiva rettifica del 19/02/2025, rende noto che:

- nell'esecuzione immobiliare in corso presso il Tribunale di Rimini, **R.G.E. N. 27/2021**, promossa da **AQUI SPV SRL**, il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita dei beni immobili di seguito indicati disponendo che essa sia effettuata con le modalità telematiche secondo il modello della vendita asincrona che consente la presentazione delle offerte in via telematica nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161 ter disp. Att. c.p.c., di cui al D.M. 26.02.2015 n. 32 e delle istruzioni del Giudice dell'Esecuzione stabilite nell'ordinanza;

- le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica saranno espletate sotto la cura del "Gestore" Società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.** tramite il suo portale **www.astetelematiche.it**, così come nominato dal Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale;

- il "Referente" della presente vendita telematica è lo scrivente professionista delegato;

- i beni immobili oggetto di vendita sono descritti nella relazione agli atti della procedura e qui di seguito riportati;

- il custode è lo stesso professionista delegato i cui recapiti sono in calce indicati;

- 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:

AVVOCATO ROMINA VACCARINI

Via Flaminia 171- 47900 Rimini

Telefono 0541 39333 – mobile 3397612695

mail: avvrominavaccarini@gmail.com

pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it

- 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;

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

- l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di vendita e l'inizio dell'eventuale gara ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c. avrà luogo presso lo studio del professionista delegato ubicato in Rimini alla Via Flaminia, 171 (RN) **il giorno 30 SETTEMBRE 2025 alle ore 10.00;** pertanto dà

PUBBLICO AVVISO

di vendita dei seguenti beni e diritti immobiliari

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato ad uso residenziale ed attiguo terreno agricolo siti in Rimini (Rimini), Via Marignano n. 31.

A.

Fabbricato ad uso residenziale costituito da **3 Unità Immobiliari residenziali**, sviluppato su due piani fuori terra ed un piano interrato.

Appartamento (sub 7): costituito al piano terra da portico sul fronte, cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno, lavanderia, ripostiglio, portico sul retro con scala che conduce al piano interrato in cui sono collocati due ripostigli ed una cantina. Nella cucina-pranzo è ubicata la scala che conduce al piano primo in cui si trovano un ripostiglio, 2 disimpegni, un bagno, una camera singola ed una matrimoniale con guardaroba.

Appartamento (sub 8): sito al piano terra del fabbricato, costituito da cucina-soggiorno, disimpegno, ripostiglio, camera, anti e bagno.

Appartamento (sub 9): costituito al piano terra da unico vano adibito a soggiorno con scala a chiocciola che conduce al piano primo in cui si trovano cucina-soggiorno, bagno, disimpegno, 2 camere ed un guardaroba. Nel sottoscala al piano terra si trova un ripostiglio. Al piano primo si accede anche da scala esterna scoperta.

La corte esterna è adibita a camminamenti pedonali, carrabili e a giardino.

Il fabbricato e la corte pertinenziale sviluppano una superficie commerciale equivalente totale pari a **mq. 469,94** (sono escluse dal conteggio tutte la superfici non autorizzate)

B.

Terreno agricolo privo di colture in atto, attiguo alla corte del fabbricato e ad essa inglobato; di fatto costituisce un prosieguo della corte stessa mentre rispetto ai confini con altre proprietà (part. 209, 212, 211) presenta recinzione con pali e rete. Su porzione di esso, a confine con la strada è collocato il cancello di ingresso carrabile di accesso al fabbricato.

Per la consistenza commerciale si assumerà la superficie catastale pari a totali **mq 1.209**

Il lotto è così identificato in catasto:

A. - Fabbricati:

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

Foglio 180 mappale 24 **subalterno 7**, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie catastale Totale: 200 mq, totale escluse aree scoperte: 190 mq, posto al piano T, 1, S1- rendita: € 539,96.

Coerenze: Mappale 180 sub 8, 9, 6 (BCNC corte a tutti i sub) salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da: Variazione del 18/05/2005 Pratica n. RN0048002 in atti dal 18/05/2005 divisione-ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 5419.1/2005)

- Fabbricati:

Foglio 180 mappale 24 **subalterno 8**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale Totale: 55 mq, totale escluse aree scoperte: 55 mq, posto al piano T- rendita: € 193,41.

Coerenze:

Mappale 180 sub 7, 9, 6 (BCNC corte a tutti i sub) salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da: Variazione del 18/05/2005 Pratica n. RN0048002 in atti dal 18/05/2005 divisione-ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 5419.1/2005)

- Fabbricati:

Foglio 180 mappale 24 **subalterno 9**, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale Totale: 140 mq, totale escluse aree scoperte: 140 mq, posto al piano T-1, rendita: € 412,91.

Coerenze:

Mappale 180 sub 7, 8, 6 (BCNC corte a tutti i sub) salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da: Variazione del 18/05/2005 Pratica n. RN0048002 in atti dal 18/05/2005 divisione-ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 5419.1/2005)

- Fabbricati:

Foglio 180 mappale 24 **subalterno 6**, piano T. Bene Comune non censibile

- Terreni:

Foglio 180 mappale 24 qualità Ente Urbano, superficie catastale 1538.

Coerenze:

Mappali 81, strada denominata Via Marignano, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Tipo Mappale del 21/03/2005 protocollo n. RN0134385 in atti dal 21/03/2005 (n. 134385.1/2004)

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

B. - Terreni:

Foglio 180 mappale 81 qualità Semin Arbor di classe 5, superficie catastale 1293, reddito dominicale € 3,67 reddito agrario € 7,01.

Coerenze:

Mappali 24, 209, 211, 212, strada denominata Via Marignano, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da: Frazionamento in atti dal 13/08/1987 (n. 9585)

Titoli abilitativi e pratiche edilizie

IMMOBILI DESCRITTI AL PUNTO A.

- FABBRICATO ANTE '67

- CONCESSIONE IN SANATORIA n. 3070/'92 (L.47/'85) Domanda presentata il 25/11/1985 con protocollo n. 19963, reg. n. 1597 per la sanatoria di "Difformità estetiche e realizzazione di 2 annessi ripostigli esterni al fabbricato principale adibito ad uso civile abitazione" rilasciata il 15/05/1992.

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 340/'00 per progetto di "Ristrutturazione, accorpamento accessori e sdoppiamento di unità al fabbricato ad uso civile abitazione". Domanda presentata in data 22/03/2000 prot. n. 64450/L, rilasciata il 10/08/2000.

- D.I.A. n. 15/'04 per Variante in C.O. alla C.E. n. 340/00 per "Variazioni al piano terra e al piano primo". Pratica presentata il 29/01/2004 al prot. n. 16294

NOTE:

A conclusione delle opere di cui alle pratiche edilizie C.E. 340/'00 e D.I.A. per Var. c.o. 5/'04:

1. NON è stata presentata la Comunicazione di Fine Lavori;
2. NON è stata richiesta la SCEA (Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità);
3. In data 25/01/2005 è stato depositato il COLLAUDO STATICO relativo a pratica sismica n. 1461 del 20/02/2001 e Variante inessenziale del 30/11/2004 pertanto **il fabbricato è sprovvisto di Abitabilità.**

IMMOBILI DESCRITTI AL PUNTO B.

Non risultano pratiche edilizie agli atti relative alla particella 81, tuttavia essa viene rappresentata negli elaborati grafici insieme alla corte del fabbricato di cui al precedente elenco.

Note: si precisa che il perito Arch. Samantha Spano rileva che la ricerca dei precedenti edilizi è stata effettuata direttamente dai tecnici dell'Archivio del Comune di Rimini.

Provenienza

Quanto all'immobile di cui al punto A.

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

- Precedentemente al ventennio, l'appezzamento di terreno agricolo con adiacenti fabbricati censiti al catasto fabbricati Foglio 180 part. 24 subb. 2,3,4,5 risultavano di proprietà di *** in virtù di atto di compravendita a firma del Notaio Tabacchi di Rimini del 14/02/1986, rep. 1070/253, trascritto a Rimini il **21/02/1986, R.P. 1494**, R.G. 1812.

- In morte della proprietaria ***, avvenuta in data 26/06/1990, la proprietà dei beni (Foglio 180 part. 24 subb. 2,3,4,5), si trasferiva a *** e ***, nella quota di ½ ciascuno, in virtù di successione ereditaria devoluta per testamento, con certificato di successione trascritto a Rimini il **15/01/1994, R.P. 330**, R.G. 391.

- Con atto di compravendita a firma del Notaio Tabacchi di Rimini del 20/07/1998, rep. 32612, trascritto a Rimini il **27/07/1998, R.P. 5451**, R.G. 7710, *** cedeva la propria quota di ½ a ***.

- trascritte accettazioni tacite di eredità in data **14/02/2022** al reg. gen. n. 1946, **reg. part. n. 1302** e al reg. gen. n. 1947, **reg. part. n. 1303**. in virtù dell'atto ricevuto dal Notaio Tabacchi Mario rep. 32612 del 27/07/1998 e al reg. gen. n. 1947.

- **Attualmente le unità immobiliari di cui al punto A. pignorate nella procedura RGE 27/2021 sono di proprietà degli esecutati per la quota di ½ ciascuno**

Quanto all'immobile di cui al punto B.

Precedentemente al ventennio, il terreno risultava di proprietà di *** in virtù di atto di compravendita a firma del Notaio Tabacchi di Rimini del 14/02/1986, rep. 1070/253, trascritto a Rimini il **21/02/1986, R.P. 1494**, R.G. 1812.

In morte della proprietaria ***, avvenuta in data 26/06/1990, la proprietà del terreno si trasferiva a *** e ***, nella quota di ½ ciascuno, in virtù di successione ereditaria devoluta per testamento, con certificato di successione trascritto a Rimini il **15/01/1994, R.P. 330**, R.G. 391.

- *** (**quota di ¼ in regime di comunione dei beni con *****) e *** (**quota di ¼ in regime di comunione dei beni con *****) proprietari **dal 16/02/2011 ad oggi**, in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ciacci Barbara di Rimini in data 16/02/2011 al rep. n. 153097/13255, trascritto a Rimini il **18/02/2011** ai nn. reg. gen. n. 2523, **reg. part. n. 1455**.

- In data **14/02/2022** vengono **trascritte Accettazione tacita di eredità** al reg. gen. n. 1946, **reg. part. n. 1302** e al reg. gen. n. 1947, **reg. part. n. 1303** e al reg. gen. n. 1947.

- **Attualmente *** proprietario del terreno per 2/4 come bene personale e per ¼ come bene in regime di comunione legale e *** proprietaria per ¼ in regime di comunione legale.**

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

Stato di fatto degli immobili a seguito del primo sopralluogo del perito e descrizione degli

ABUSI EDILIZI:

A seguito del primo sopralluogo il perito ha preso visione ed accertato:

- ☐ che sul fronte del fabbricato, in allineamento con il portico legittimato di m. 8,82 x 3,80, è stato realizzato senza titolo il suo prolungamento (m. 12,34 x 3,80) per un totale di 46,89 mq lordi;
 - ☐ che sul retro del fabbricato, il portico autorizzato (m. 4,26 x 3,80) è stato tamponato senza autorizzazione edilizia;
 - ☐ che in linea con suddetto portico sul retro è stato realizzato, per tutta la lunghezza del fabbricato, un aumento di superficie coperta chiusa per un totale di 46,89 mq, (m. 12,34 x 3,80) collegata internamente in parte con il sub 8, in cui è stata realizzata una camera da letto ed un bagno, ed in parte con il sub 9, i cui vani sono ancora allo stato grezzo;
 - ☐ che sul fianco del fabbricato, lato nord-est, è stato realizzato senza titolo un aumento di superficie coperta chiusa di (m. 4,25 x 8,27) mq 35,15 lordi, posta in collegamento al piano terra con il sub 9;
 - ☐ che al piano primo dei subb. 7 e 9 sono stati realizzati senza autorizzazione due soppalchi con struttura in legno ancorata ai muri portanti del fabbricato;
 - ☐ che le partizioni interne del sub 8 non coincidono con quelle autorizzate;
 - ☐ che la camera posta sul retro del sub 9 è utilizzata di fatto come cucina e che la scala a chiocciola di collegamento tra il soggiorno del piano terra (ancora allo stato grezzo) e il piano primo non è stata realizzata;
 - ☒ che il ripostiglio al piano terra del sub 7 è di fatto utilizzato come camera ed il ripostiglio al piano superiore è utilizzato come bagno;
 - ☐ che il fabbricato accessorio, posto nella corte lato sud-ovest, previsto in demolizione nel progetto per accorpamento di superficie al fabbricato principale, non è stato demolito e in aderenza ad esso ne è stato costruito uno nuovo con struttura in legno;
 - ☐ nella corte della particella 24, sul fronte strada, è stata realizzata una casetta in legno;
- A fronte dei rilievi sopra descritti il perito ha chiesto autorizzazione al GE al fine di nominare come ausiliario un ingegnere strutturista per la redazione di una **relazione sismica** finalizzata a verificare se la rimozione delle opere abusive/difformi dal progetto potesse comportare problemi all'edificio principale.

Nella perizia integrativa dell'Ing. Vagnini Andrea nominato dal GE si legge:

"DESCRIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE IN AMPLIAMENTO ED IN DIFFORMITÀ"

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

A. Soppalchi in legno nelle camere dei due appartamenti al piano primo: al piano primo dei sub. 7 e 9 sono stati realizzati senza autorizzazione due soppalchi con struttura in legno le cui travi principali sono appoggiate su un'ulteriore trave-cordolo in legno tassellata alla muratura portante, il piano di calpestio è realizzato con tavolato in legno appoggiato sulle travi principali, la scala di accesso al soppalco è realizzata in legno.

B. Tamponamento del portico sul retro: il portico autorizzato (m.4,26 x 3,80) è stato tamponato senza autorizzazione edilizia tramite la realizzazione di un muretto alto circa 80 cm sopra al quale è stata appoggiata una vetrata tutt'altezza e dall'installazione di un portoncino d'ingresso.

C. Ampliamento sul retro e sul fianco destro:

a. Sul retro, al piano terra è stato realizzato, per tutta la lunghezza del fabbricato, un aumento di superficie coperta chiusa per un totale di 46,89 mq, (m.12,34 x 3,80) collegata internamente in parte con il sub 8, in cui è stata realizzata una camera da letto ed un bagno, ed in parte con il sub 9, i cui vani sono ancora allo stato grezzo;

b. Sul fianco destro del fabbricato, lato nord-est, è stato realizzato senza titolo un aumento di superficie coperta chiusa di (m.4,25 x 8,27) mq 35,15 lordi, posta in collegamento al piano terra con il sub 9.

Sia la parte a) sia la b) sono realizzate con struttura intelaiata in c.a. e solaio in legno. La struttura è da considerarsi come unità strutturale unica e indivisibile costituita da pilastri in c.a. e solaio di copertura in legno composto da travi principali in appoggio sui pilastri e a sostegno dell'orditura secondaria realizzata in travicelli e tavolato. Il solaio di copertura è un tutt'uno con quello presente nella porzione di portico legittimata.

D. Ampliamento del portico sul fronte: Sul fronte del fabbricato, in allineamento con il portico legittimato di m.8,82 x 3,80, è stato realizzato senza titolo abilitativo il suo prolungamento (m.12,34 x 3,80) per un totale di 46,89 mq lordi; strutturalmente è stato realizzato con la realizzazione di 6 nuovi pilastri in c.a. allineati con quelli già presenti, il solaio di copertura si compone di travi principali in legno a sostegno dell'orditura secondaria realizzata in travicelli e tavolato. Il solaio di copertura è un tutt'uno con quello presente nella porzione di portico legittimata.

4. RIMOZIONE DELLE OPERE REALIZZATE IN AMPLIAMENTO SENZA COMPROMETTERE IL FABBRICATO LEGGITTIMATO

A. Soppalchi in legno nelle camere dei due appartamenti al piano primo: la rimozione può avvenire senza la compromissione dell'integrità strutturale del corpo principale.

B. Tamponamento del portico sul retro: la tamponatura può essere rimossa senza compromissione dell'integrità strutturale del corpo principale.

C. Ampliamento sul retro e sul fianco destro: l'ampliamento non può essere rimosso senza compromissione delle parti legittimate ovvero la condivisione con il portico legittimato del solaio di copertura che si estende per l'intera lunghezza del fabbricato fa sì che la rimozione delle parti non legittimate sia necessariamente affiancata alla realizzazione di opere strutturali volte a rendere indipendente la porzione di copertura legittimata. Inoltre si rammenta come la porzione di struttura realizzata sulla particella 81 non oggetto di pignoramento non possa essere rimossa in alcun modo senza la demolizione dell'intera parte in ampliamento. L'eliminazione delle porzioni

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

strutturali posizione all'interno della particella 81 precluderebbero l'integrità strutturale e la sicurezza statica della costruzione.

D. Ampliamento del portico sul fronte: l'ampliamento non può essere rimosso senza compromissione delle parti legittimate ovvero la condivisione con il portico legittimato del solaio di copertura che si estende per l'intero fronte del fabbricato fa sì che la rimozione delle parti non legittimate sia necessariamente affiancata alla realizzazione di opere strutturali volte a rendere indipendente la porzione di solaio legittimato.

5. EVENTUALE SANABILITA' DAL PUNTO DI VISTA SISMICO (Previa verifica della regolarizzazione dal punto di vista urbanistico)

A. Soppalchi in legno nelle camere dei due appartamenti al piano primo: la realizzazione della superficie soppalcata è sanabile tramite la presentazione di una pratica sismica di tipo IPRIPI (Intervento privo di rilevanza per la pubblica incolumità – pto.B.5.2 dell'allegato al DGR 2272/2016) nei limiti di un peso proprio e portato $<0.50\text{kn/mq}$, accidentale $<2.00\text{kn/mq}$ e di una superficie massima per unità immobiliare di 20mq e comunque $<15\%$ della superficie di piano della singola unità immobiliare e $<50\%$ della superficie del locale ospitante (camera). Qualora tali limiti non siano rispettati si dovrà procedere alla produzione di una pratica sismica in sanatoria del tipo Deposito Simico e l'intervento da valutare sarebbe l'Adeguamento Sismico dell'intera unità strutturale ospitante il soppalco a seguito della formazione di un nuovo piano nell'edificio (pto.13 DGR 1879/2011)

B. Tamponamento del portico sul retro: la tamponatura nella fattura e modalità realizzata non è da considerarsi elemento strutturale tale da alterare il comportamento globale della costruzione e può essere sanata con la presentazione di una pratica sismica di tipo IPRIPI (Intervento privo di rilevanza per la pubblica incolumità – pto.B.4.3 dell'allegato al DGR 2272/2016) che ne attesta l'ininfluenza strutturale.

C. Ampliamento sul retro e sul fianco destro: l'ampliamento può essere sanato con una pratica sismica in sanatoria del tipo Deposito Simico e l'intervento da valutare sarebbe l'Adeguamento Sismico dell'intera costruzione in quanto il nuovo portico è strutturalmente connesso a quello esistente tramite il solaio condiviso. L'intervento si configura come ampliamento della costruzione esistente così come previsto al §8.4.3 pto.b) del DM 17/01/2018.

Diversamente si può procedere con una pratica sismica in sanatoria del tipo Deposito Simico per Nuova Costruzione valutando la sola parte in ampliamento come nuova unità strutturale autonoma salvo la realizzazione preliminare delle opere strutturali necessarie a dividere il solaio condiviso ripristinando la condizione strutturale iniziale per la porzione di portico legittimata. La differenza sostanziale tra le due procedure sta nella mole di interventi strutturali necessari a rendere a norma la costruzione: primo caso si dovrà rendere conforme ai requisiti previsti dal DM 17/01/2018 sia la parte legittimata sia la parte non legittimata, nel secondo caso solo la parte non legittimata.

D. Ampliamento del portico sul fronte: l'ampliamento può essere sanato con la stessa procedura descritta sopra per il caso C)."

Conformità urbanistico-edilizia: Non Conforme

Avv. Romina Vaccarini
Via Flaminia 171 – 47923 Rimini
Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695
Mail: avvrominavaccarini@gmail.com
Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

L'immobile **non risulta conforme** per le seguenti difformità evidenziate dall'Architetto Samantha Spano:

Rispetto all'ultimo titolo edilizio legittimato, ovvero D.I.A. n. 15/'04 per Variante in C.O. alla C.E. n. 340/00, sono state riscontrate le seguenti difformità:

Appartamento sub 7:

Piano terra

- Il portico sul fronte è stato ampliato e delimitato da muretti; sul lato sud-ovest è stato tamponato anche con infisso;
- Il ripostiglio è stato trasformato in camera con accesso diretto dal disimpegno dell'appartamento. E' stato leggermente ingrandito a discapito della lavanderia ed è stata tamponata la finestra lato sudovest;
- Il portico sul retro è stato ampliato e tamponato con infissi e muratura andando a creare un vano utile anziché accessorio;
- In aderenza alla parete di sud-ovest si trova un pozzo/cisterna;
- Lievi differenze nelle misure delle quote interne che rientrano nella tolleranza del 2%

Piano Primo

- Il ripostiglio in cima all'arrivo della scala è stato trasformato in bagno;
- E' stato costruito un soppalco con struttura in legno su porzione delle due camere e sul disimpegno che ad esse conduce. L'altezza sotto al soppalco è di m. 2,45. L'accesso avviene da scala ad unica rampa a pioli di ridottissime dimensioni posta nella camera lato sud-est. Non è presente il guardaroba come da progetto;

Piano interrato

- Tutto il piano, allo stato semigrezzo, ha altezza di m. 2,65 anziché 2,50;
- Non sono stati realizzati i muri di separazione tra i vari ambienti (dis., rip., cantina) pertanto si presenta come un unico vano;
- Sul muro lato sud-ovest ci sono 4 bocche di lupo anziché 3 e sono posizionate diversamente da come rappresentate in progetto;
- Su quasi tutta la lunghezza del muro lato nord-est è stata realizzata una controparete.
- La chiusura del portico sul retro inficia sull'areazione e illuminazione della cucina-pranzo che non rispetta più i requisiti minimi.

Appartamento sub 8:

Piano terra

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

- Davanti all'ingresso è stato realizzato un portico che costituisce un prolungamento di quello autorizzato in corrispondenza del sub 7, con medesima tipologia costruttiva, che si estende lungo tutta la facciata sud-est fino alla scala esterna che conduce al piano primo del sub 9;
- Il ripostiglio, il disimpegno e la parete tra anti e bagno non sono state realizzate;
- La camera è stata trasformata in cucina e in disimpegno. Quest'ultimo conduce ad una porzione costruita sul retro, in ampliamento, NON autorizzata e NON legittimabile dal punto di vista urbanistico, in cui sono state ricavate una camera da letto ed un bagno;
- Porzione del bagno autorizzato è stato inglobato nella cucina e dalla porta esterna si esce sotto una loggia anch'essa non autorizzata;
- La muratura portante che divide al piano terra il sub 8 dal sub 9 è spostata di oltre 20 cm a discapito del sub 8
- I vani come da nuova disposizione non rispettano i requisiti minimi di areazione e illuminazione

Appartamento sub 9:

Piano terra

- Davanti all'ingresso è stato realizzato un portico che costituisce un prolungamento di quello autorizzato in corrispondenza del sub 7, con medesima tipologia costruttiva, che si estende lungo tutta la facciata sud-est fino alla scala esterna che conduce al piano primo;
- Il soggiorno è allo stato grezzo, non è presente la scala a chiocciola di collegamento con il piano primo; la porta che dovrebbe condurre all'esterno è spostata verso il sottoscala; la finestra sul retro è stata tamponata ed è presente un pilastro in corrispondenza del foro nel solaio di copertura;
- In aderenza ai muri perimetrali lato nord-est e nord-ovest, è stato realizzato un ampliamento del fabbricato NON autorizzato e NON legittimabile dal punto di vista urbanistico. Sono state ricavate varie stanze ed una loggia, allo stato semigrezzo, prive di infissi e di impianti. Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate;
- La muratura portante che divide al piano terra il sub 9 dal sub 8 è spostata di oltre 20 cm in favore del sub 9;

Piano primo

- All'appartamento si accede esclusivamente tramite la scala esterna;
- Come per il piano terra, la muratura portante interna è spostata di oltre 20 cm;
- Nel disimpegno della zona notte il foro della scala a chiocciola (non presente) è stato chiuso tramite struttura metallica e tavolato in legno ed è stato ricavato un ripostiglio;
- La camera a nord-ovest viene utilizzata come cucina;

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

- Il ripostiglio interno alla camera ha sagoma differente;
- Su porzione della camera, della cucina e del disimpegno è stato realizzato un soppalco. L'accesso avviene da scala metallica ad unica rampa posta nella camera lato sud-est. L'altezza sotto trave della camera è di m. 2,50 mentre l'altezza sotto la trave di colmo nel soppalco è di m. 1.65
- Le finestre della camera e del soggiorno hanno dimensione 75x125 cm anziché 80x130 cm così come quella dell'attuale cucina che è 75x125 anziché 120x130 cm. Le superfici areanti ed illuminanti minime non sono rispettate.

Corte comune a tutti i sub:

- Il progetto di concessione edilizia e sua variante, prevedevano la demolizione dei due fabbricati accessori posti in corpi staccati dall'abitazione principale ed il loro accorpamento all'abitazione mantenendo l'uso accessorio. Il capanno fronte strada è stato demolito mentre quello sul retro è stato mantenuto. In aderenza ad esso è stata costruita una tettoia con precaria struttura in legno;
- Sulla corte fronte strada è stata installata una casetta in legno;
- La superficie permeabile è diminuita a causa della costruzione degli ampliamenti volumetrici sui tre lati del fabbricato.

Terreno agricolo (particella 81):

- Di fatto costituisce corte pertinenziale con la particella 24. E' delimitata da recinzione con pali e rete metallica verso le particelle confinanti di altra proprietà. A confine con Via Marignano è ubicata la piazzola di ingresso e il cancello carrabile di accesso al fabbricato. Non è presente il cartello del passo carraio e non è stata reperita la pratica ad esso relativa.
- A confine con la particella 212 è stata realizzata una platea in cemento.
- In ordine alle acque reflue del fabbricato nonostante in perizia sia indicato che dette acque sono immesse nel terreno tramite pozzetto di cacciata ad una condotta ramificata di sub-irrigazione, **si evidenzia che i proprietari dell'immobile confinante con quello oggetto della presente esecuzione hanno comunicato alla scrivente un fenomeno di "sversamento dei liquami nella loro proprietà" e hanno, altresì, informato la scrivente dell'esistenza di una procedura di sanzionamento a carico degli attuali proprietari degli immobili oggetto di esecuzione; sul punto si invita parte interessata all'acquisto ad approfondire la questione con il tecnico nominato nella procedura esecutiva Architetto Samantha Spano e con**

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

l'autorità comunale anche in ordine ad eventuali opere in loco finalizzate allo smaltimento dei reflui fognari.

Per quanto riguarda gli ampliamenti realizzati in aderenza ai tre lati del fabbricato, il fabbricato accessorio e relativo ampliamento, la casetta in legno sul fronte strada e la platea di cemento realizzata sulla particella 81, NON SONO SANABILI e ANDRANNO RIMOSI.

Quanto ai soppalchi, per i quali si rimanda alla delibera 54 del 10/08/2021- Regolamento di igiene per soppalchi ad uso residenziale, art. 9 (50% di superficie libera, altezza non inferiore a m. 2.40, il soppalco non deve essere chiuso rispetto l'ambiente sottostante e presentare almeno un'apertura di mt. 2,...), sembrano avere i requisiti per essere sanati previa applicazione di qualche modifica. Per le difformità interne, quelle sanabili, previa verifica sismica relativa alle difformità strutturali rilevate, andrà depositata una pratica in sanatoria con applicazione della sanzione minima di € 2.000,00. Non è possibile quantificare il costo della sanatoria in quanto il calcolo potrà essere effettuato solo sulla base della predisposizione di un progetto che esula dalle competenze dell'Esperto.

In sede di Udienza del 28/10/2022 e successiva del 24/11/2023, l'Esperto ha chiesto al G.E. che venisse nominato un ausiliario, tecnico competente in calcolo strutturale, per VERIFICARE SE LE OPERE REALIZZATE IN AMPLIAMENTO ED IN DIFFORMITÀ DAI TITOLI EDILIZI POTESSERO ESSERE RIMOSSE SENZA LEDERE L'EDIFICIO PRINCIPALE LEGITTIMATO in quanto le strutture di copertura costituiscono un unico corpo in continuità con le strutture autorizzate. Il G.E. ha autorizzato la nomina dell' Ing. Vagnini Andrea che ha redatto la propria relazione come sopra ritrascritta. 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 delle parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

Conformità catastale: NON CONFORME

In merito alle planimetrie catastali, si sono rilevate le medesime difformità elencate nel precedente punto 4.3.1.

Il perito ha rilevato l'opportunità di procedere ad un aggiornamento catastale ai seguenti costi:

Avv. Romina Vaccarini
Via Flaminia 171 – 47923 Rimini
Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695
Mail: avvrominavaccarini@gmail.com
Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

-Tipo mappale con punti fiduciali.....	€ 1.400,00
-Docfa costituzione fabbricato accessorio.....	€ 350,00
-Docfa aggiornamento sub 7.....	€ 350,00
-Docfa aggiornamento sub 8.....	€ 350,00
-Docfa aggiornamento sub 9.....	€ 350,00
-Docfa costituzione casetta in legno.....	€ 350,00
-Quadro dimostrativo subalterni.....	..€ 250,00
€ 3.400,00	
-Diritti	€ 359,00
TOTALE.....	€ 3.759,00

escluso oneri di legge.

Si da' atto che il GE ha autorizzato la variazione catastale

Destinazione urbanistica

Nel R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio) approvato con Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016 : Zona A R P – Ambiti di rilievo paesaggistico

Tavole

TAV. 1-17 Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale

ARP – ambiti di rilievo paesaggistico (art. 76)

Sul punto si rinvia alla perizia.

Impianti presenti nell'immobile

Per quanto riguarda gli impianti e lo stato di manutenzione e di conservazione degli immobili oggetto del presente avviso si rinvia espressamente alla descrizione contenuta nella citata relazione del perito ed ai documenti ad essa allegati. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza che non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti presenti nell'immobile oggetto del presente 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.

APE (Certificato di Prestazione Energetica)

Il perito nella perizia dà atto che gli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) sono in fase di definizione e saranno trasmessi nel fascicolo non appena perverranno all'Esperto.

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

Stato di possesso

In sede di accesso gli immobili risultavano così occupati:

- Quanto all'immobile distinto al NCEU del Comune di Rimini al Foglio 180, mappale 24, sub. 7, Cat. A/3, vani 8,5, p. T risulta occupato dagli esecutati;
- Quanto all'immobile distinto al NCEU del Comune di Rimini al Foglio 180, mappale 24 sub. 8, Cat. A/3, vani 3,5, p.T ed all'immobile distinto al NCEU del Comune di Rimini Foglio 180, mappale 24 sub. 9, Cat. A/3, vani 6,5, p.T: risultano occupato i forza di due distinti contratti di comodato non trascritti e, quindi, non opponibili alla procedura esecutiva.

Gli immobili saranno consegnati all'aggiudicatario successivamente all'emanazione del decreto di trasferimento, previa eventuale attività di liberazione ed eseguiti agli adempimenti di trascrizione e registrazione dell'atto di trasferimento.

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

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario

Sul punto si rinvia alla perizia ove vengono indicate analiticamente le iscrizioni ipotecarie ed i pignoramenti.

Altre informazioni

La vendita è a corpo e non a misura e gli immobili meglio descritti nella perizia di stima si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con le eventuali quote di comproprietà sui beni comuni se e come ad essi spettanti. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

Gli adempimenti di cancellazione delle iscrizioni, delle trascrizioni e delle altre formalità pregiudizievoli, delle quali può essere ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento (ed escluse pertanto le eventuali domande giudiziali trascritte e gravami non cancellabili), saranno espletati dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario.

Inoltre, si precisa che quanto dichiarato dal perito nella perizia di stima 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.

Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni recate dalle vigenti norme contenute nel T.U. n. 380 del 6 giugno 2001 mediante presentazione, entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento, a sue esclusive spese e nei termini di legge, di eventuale domanda di condono edilizio.

Qualora si tratti di porzioni di fabbricato condominiale 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".

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima dell'esperto estimatore, nonché degli altri atti e documenti della procedura consultabili sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Si precisa che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice, saranno eseguite dal professionista delegato **Avv. Romina Vaccarini presso il suo studio in Rimini, Via Flaminia n. 171 (tel. 0541/393330, cell. 339.7612695 e.mail: avvrominavaccarini@gmail.com).**

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

FISSA

per il giorno **30 SETTEMBRE 2025 ore 10.00 e seguenti** presso il proprio studio ubicato in Rimini alla Via Flaminia, 171, l'esperimento della vendita senza incanto con l'esame delle offerte telematiche ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO

prezzo base della vendita senza incanto fissato in **Euro 431.200,00 (quattrocentotrentunomiladuecento/00)**, con offerta minima non inferiore ad **Euro 323.400,00 (trecentoventitremilaquattrocento/00)**,

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

in caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**;

Nel rispetto delle istruzioni contenute nella ordinanza succitata, nonché delle modifiche legislative sopravvenute e delle eventuali istruzioni del Giudice delle Esecuzioni emanate successivamente alla ordinanza medesima,

DETERMINA

le modalità di vendita come indicato nelle seguenti "CONDIZIONI DI VENDITA", nonché nelle istruzioni presenti sui siti www.astegiudiziarie.it, www.pvp.giustizia.it

E' consentita la presentazione di offerte per importo inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base come sopra indicato.

Non è consentito il pagamento rateale del prezzo e quindi non sono consentite dilazioni rispetto ai termini di pagamento sotto indicati.

Non è prevista la possibilità di presentare offerte multiple alternative.

Rimini, 20/06/2025

Il professionista delegato

Avv. Romina Vaccarini

CONDIZIONI DI VENDITA

1) OFFERTE TELEMATICHE

Ognuno, tranne il debitore e gli altri soggetti esclusi per legge, è ammesso ad offrire, **esclusivamente in via telematica**, per l'acquisto dell'immobile oggetto di vendita.

Le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile, speciale o generale.

Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare.

L'offerta è irrevocabile e deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della 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;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o, in alternativa, quella di *posta elettronica certificata per la vendita telematica*, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- qualora il soggetto offerente risieda al di fuori del territorio dello Stato Italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dalla autorità dello Stato Italiano, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. 32/2015;
- nell'ipotesi di persona coniugata il regime patrimoniale;
- L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Rimini. In mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria;
- In caso di dichiarazione di offerta presentata da più soggetti, dovranno essere indicate le eventuali diverse quote ed i diritti di intestazione del bene.

All'offerta telematica devono essere allegati:

- la copia di un valido documento di identità e la copia del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti;
- la documentazione attestante il versamento (contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario della **cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto** da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stato effettuato l'addebito dell'importo versato;
- all'offerta telematica formulata da più persone deve essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti **per atto pubblico o per scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di *posta elettronica certificata per la vendita telematica* oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni. Per escludere il bene aggiudicato

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

dalla comunione legale è necessario che il coniuge allegghi anche la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c..

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare copia del documento di identità e del codice fiscale del minore e copia del documento di identità del soggetto autorizzato a sottoscrivere l'offerta;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno all'offerta deve essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di persone giuridiche o enti (società, associazioni, ecc...) dovrà essere allegata la **documentazione comprovante i poteri di colui che sottoscrive l'offerta** (certificato o visura camerale aggiornati a non oltre trenta giorni, eventuale estratto del verbale di CdA o di assemblea);
- Ricevuta di avvento pagamento del bollo (attualmente pari ad Euro 16,00), fatti salvi i casi di esenzione ai sensi del DPR 447/2000, in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamenti PagoPa", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale.

Le offerte telematiche devono essere redatte e depositate entro le ore 13.00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, mediante l'utilizzo del modulo web del Ministero della Giustizia, raggiungibile dalla scheda del lotto in vendita presente all'interno del Portale Ministeriale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e sul sito **www.astetelematiche.it, ove gli offerenti telematici dovranno registrarsi gratuitamente.**

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.

*Avv. Romina Vaccarini
Via Flaminia 171 – 47923 Rimini
Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695
Mail: avvrominavaccarini@gmail.com
Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it*



TRIBUNALE DI RIMINI

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.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non è più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata. L'offerta criptata, quindi segretata, sarà decriptata non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte.

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 dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015 e dovrà essere indirizzata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà 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.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica 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 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'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di acconto sul prezzo, tramite bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata entro il giorno precedente rispetto a quello fissato per l'esame delle offerte, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva **TRIBUNALE DI RIMINI R.G.E. N. 27/2021** con IBAN **IT64 1070 9024 2000 9001 0224 010** e causale **CAUZIONE R.G.E. N. 27/2021** indicando se lotto unico "lotto unico" oppure il numero del lotto per cui si offre la cauzione "lotto n....".

Qualora il giorno fissato per l'esame delle offerte non venga riscontrato l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta l'offerta sarà considerata inammissibile.

Avv. Romina Vaccarini
Via Flaminia 171 – 47923 Rimini
Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695
Mail: avvrominavaccarini@gmail.com
Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

La cauzione sarà restituita ai partecipanti non aggiudicatari mediante bonifico al netto di eventuali oneri bancari.

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

"Art. 12. Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati.

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- 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 fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- 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 e' 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, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in

Avv. Romina Vaccarini
Via Flaminia 171 – 47923 Rimini
Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695
Mail: avvrominavaccarini@gmail.com
Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

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

3. L'offerta per la vendita telematica e' 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 presente decreto. Il software di cui al periodo precedente e' messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. 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. 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.

5. 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). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. 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.

Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta.

1. 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).

2. 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

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 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. 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.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14. Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica.

1. 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.

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

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1".

DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte ai sensi degli artt. 572 e 573 CPC è effettuato nella data e nell'orario indicati nell'avviso di vendita tramite il portale **www.astetelematiche.it** attraverso il collegamento operato dal professionista delegato presso il luogo di svolgimento dell'asta come specificato nel presente avviso.

Le offerte telematiche saranno esaminate alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte dal delegato alla vendita il quale provvederà alla deliberazione a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.it** accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di *posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta.

Su richiesta degli interessati, il Giudice dell'Esecuzione e/o il referente della procedura possono autorizzare la partecipazione alle operazioni di vendita esclusivamente alle parti, ai loro avvocati, ai creditori iscritti non intervenuti ed agli eventuali comproprietari non esegutati.

L'offerta non è efficace e quindi non verrà ammessa:

- a) se il prezzo offerto è inferiore a quanto indicato nell'avviso;
- b) se non è prestata cauzione nella misura e/o nelle modalità e/o nel termine sopra indicato;
- c) se depositata oltre il termine stabilito.

Soltanto qualora l'avviso di vendita lo abbia espressamente previsto (in caso la vendita abbia ad oggetto beni simili per tipologia e destinazione d'uso suddivisi in più lotti) è consentita la presentazione di offerte plurime - alternative.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Se l'offerta 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 nell'unica offerta è inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, non si fa luogo alla vendita e si procede alla assegnazione.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c..

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

€ 250,00 per immobili con prezzo base fino a Euro 13.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo base da Euro 13.000,01 a Euro 26.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo base da Euro 26.000,01 a Euro 52.000,00; € 1.300,00 per immobili con prezzo base da Euro 52.000,01

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

fino a Euro 80.000,00; € 1.500,00 per immobili con prezzo base da Euro 80.000,01 fino a Euro 100.000,00; € 2.000,00 per immobili con prezzo base da Euro 100.000,01 fino a Euro 130.000,00; € 2.500,00 per immobili con prezzo base da Euro 130.000,01 fino a Euro 160.000,00; € 3.000,00 per immobili con prezzo base da Euro 160.000,01 fino a Euro 200.000,00; € 4.000,00 per immobili con prezzo base da Euro 200.000,01 fino a Euro 260.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre Euro 260.000,01.

La gara **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.

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, trasmettendo al delegato un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo da parte del delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo, redigendo verbale telematico delle relative operazioni che invierà per via telematica alla cancelleria (completo di tutte le offerte di acquisto telematiche pervenute unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; per la redazione del verbale, il delegato può utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni.

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.

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

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 doglianza da parte dei concorrenti.

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. **Ove non vi fosse adesione alla gara, si procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per l'individuazione della stessa si terrà conto gradatamente dell'entità del prezzo offerto, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; 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.

Il professionista delegato provvede altresì:

- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 CPC;
- sull'eventuale istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 589 e 590 CPC;
- ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 CPC e dell'art. 585 CPC
- Dà in ogni caso notizia al G.E. dell'esito di ogni tentativo di vendita.
- Dopo la vendita gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari.

SALDO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, entro e non oltre il **termine massimo di 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione.**

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese necessario agli adempimenti successivi all'emissione del decreto di trasferimento (imposte di bollo, imposte di registrazione, eventuale IVA, imposta per cancellazione gravami, compenso dell'attività delegata a carico dell'aggiudicatario, imposte per vulture catastali, altre eventuali spese) per l'importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione **ovvero per il diverso importo, minore o maggiore, comunicato dal professionista delegato.**

Si precisa che il suddetto termine è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale.

Soltanto se previsto nell'avviso di vendita potrà essere consentito il pagamento rateale.

In caso di inadempimento per mancato versamento nei termini suddetti da parte dell'aggiudicatario si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c. il quale prevede che il Giudice pronunci con decreto la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di multa e disponga una nuova vendita.

Dopo l'aggiudicazione il professionista delegato inviterà, mediante comunicazione PEC, l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, entro e non oltre dieci giorni, la nota di precisazione del suo credito, indicante gli importi spettanti, distinti per capitale, interessi e spese insieme con le modalità di versamento. Qualora l'aggiudicatario provveda al pagamento prima che il creditore 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.

I pagamenti delle somme suddette potranno essere eseguiti mediante:

- assegni circolari (emessi esclusivamente da banche italiane o dalle Poste Italiane) 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 che sarà comunicato dal professionista delegato sempre con indicazione nella causale del numero della RGE e del Lotto.

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.

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

Il trasferimento sarà soggetto ad I.V.A., ad imposta proporzionale o fissa di registro, alle imposte proporzionali o fisse ipotecaria e catastale, in base al regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alla natura dell'immobile e alle condizioni rilevanti ai fini fiscali soggettive dell'esecutato e dell'aggiudicatario.

ANTIRICICLAGGIO

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione e al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. Solo a seguito del rilascio di detta documentazione sottoscritta dall'aggiudicatario sarà pronunciato il decreto di trasferimento.

DECRETO DI TRASFERIMENTO E ADEMPIMENTI

Avvenuto l'integrale versamento del prezzo e di tutte le spese e la consegna della dichiarazione ai fini della normativa antiriciclaggio, 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 nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi sin d'ora che gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario; il delegato, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. Conservatoria dei RR. II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio la copia autenticata del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi.

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

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

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

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 presentare ai Pubblici Uffici competenti, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi.

Gli oneri erariali richiesti per effettuare tali cancellazioni sono a totale carico dell’aggiudicatario e dovranno essere versati al più tardi contestualmente al saldo del prezzo unitamente al fondo spese di trasferimento.

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 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 finanziatrici) agli immobili aggiudicati.

INFORMAZIONI

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale della ordinanza di vendita, della relazione di stima dell’Esperto Stimatore, dell’avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso il **Portale delle Vendite Pubbliche** (www.pvp.giustizia.it) nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it e presso il professionista delegato, e l’accettazione incondizionata di quanto previsto nel presente avviso.

La pubblicità sarà effettuata a norma del 490 c.p.c. secondo le seguenti modalità stabilite dal Giudice dell’esecuzione nell’ordinanza di delega:

- A. Pubblicazione dell’avviso di vendita e della presente 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, unitamente a copia 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 (per tutte le procedure, indipendentemente dal gestore della vendita telematica nominato);

Avv. Romina Vaccarini
Via Flaminia 171 – 47923 Rimini
Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695
Mail: avvrominavaccarini@gmail.com
Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

- 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 Kijiji.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.
- D. Il professionista delegato a sua discrezione potrà dare ulteriore pubblicità all'avviso secondo le modalità della pubblicità commerciale mediante appositi volantinaggi.
- E. Nei casi in cui il professionista delegato ne ravvisi l'opportunità e l'effettiva utilità (anche tenuto conto della effettiva collaborazione prestata dal debitore), avvalendosi eventualmente di un proprio collaboratore, affigge un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile, con il nome e numero di telefono del professionista delegato omettendo il nome del debitore. Il professionista delegato non potrà svolgere alcuna altra forma di pubblicità ai sensi del terzo comma dell'art. 490 C.P.C. a meno che vi sia espressa istanza da parte del creditore procedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo e in tal caso il G.E. abbia disposto le relative modalità. Sotto il profilo operativo il professionista delegato procederà come segue:
- per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, procederà agli adempimenti necessari, avendo cura al momento della compilazione dell'inserzione sul PVP di selezionare dall'apposito elenco i siti internet sopra indicati che sono stati individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria ex art. 490 c. 2 c.p.c.;
 - per le altre forme di pubblicità sopra indicate, il delegato procederà a compilare ed inviare la richiesta di svolgimento dei servizi ai gestori dei siti di pubblicità indicati, almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, tramite le apposite funzionalità di "invio telematico" disponibili nelle aree riservate dei siti oppure tramite email, segnalando che il servizio "Rete Aste Real Estate" di pubblicità sui portali immobiliari privati e quello mediante appositi volantinaggi dovranno essere richiesti ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. Sarà in ogni caso cura e responsabilità del professionista:
 - trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
 -

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

precisare per ogni singola richiesta di servizi i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa fattura (creditore che anticipa le spese);• inserire sul Portale delle Vendite Pubbliche, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene. Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese dovute per i servizi richiesti non saranno lavorate dalle società di servizi.

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

Le richieste di visita potranno essere effettuate unicamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposita funzione disponibile nella pagina web relativa all'immobile del sito www.pvp.giustizia.it

Per informazioni è possibile rivolgersi al professionista delegato Avv. Romina Vaccarini
Via Flaminia 171 – 47923 Rimini - telefono 0541 393330 – mobile 3397612695 –
avvrominavaccarini@gmail.com

MANUALI PER L'UTENTE

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo
<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/faq.page> è possibile consultare e scaricare i manuali per gli utenti:

- manuale utente per l'invio dell'offerta;
- manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile.

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it