

**2' AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI
ASTA TELEMATICA SINCRONA MISTA****RGE n. 271/2018 a cui è stata riunita la procedura
esecutiva RGE 167/2019**

L'Avvocato Kristel Torri

rende noto

1 - che nella esecuzione immobiliare innanzi al Tribunale di Rimini RGE n. 271-2018 a cui è stata riunita la procedura esecutiva RGE 167/2019, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto con ordinanza in data 16.10.2020 ai sensi dell'art. 569 c.p.c. la vendita ed ha delegato il suddetto professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. (nel seguito "professionista delegato");

2 - che i beni immobili oggetto di vendita sono descritti nella relazione redatta dal perito estimatore Arch. Chiara Mazza agli atti della procedura e qui di seguito riportati;

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

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

5 - che "**Gestore della Vendita Telematica**" è "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A." tramite il sito www.astetelematiche.it;

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

7 - che il presente avviso sarà pubblicato almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nel modo seguente:

- ai sensi dell'articolo 490, primo comma, c.p.c. sul "portale delle vendite pubbliche" <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;

- ai sensi dell'articolo 490, secondo comma, c.p.c. unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c., sul sito www.astegiudiziarie.it;

8 - che tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal

Giudice dell'Esecuzione, ivi compresi gli esperimenti di vendita, sono eseguite dal professionista delegato presso il seguente recapito:

- Avv. Kristel Torri via Flaminia 187 a) - RIMINI
Tel. 339.7049379

9 - che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Rimini da parte di chiunque vi abbia interesse;
e pertanto

dà pubblico avviso di vendita con modalità telematiche dei seguenti diritti immobiliari

DESCRIZIONE

Piena proprietà di porzione di fabbricato in corso di costruzione in quanto oggetto di ristrutturazione di unità immobiliare precedentemente destinata ad uso civile abitazione (appartamento) con pertinenziale garage e piccola corte esclusiva, il tutto sito in Rimini (RN) Via Giarabub,16 e precisamente: l'unità immobiliare è ubicata al 3° piano di palazzina libera su 4 lati, senza ascensore, con garage e piccola corte esclusiva al piano terra.

L'appartamento al momento dei sopralluoghi da parte del perito estimatore e del custode giudiziario, si presenta inagibile in quanto oggetto di una ristrutturazione interna non terminata né autorizzata urbanisticamente, eseguendo la demolizione di alcuni muri divisorii interni. Risultavano demoliti parte dei pavimenti e dei rivestimenti nonché gli infissi esterni e interni e tutta la parte impiantistica. I lavori non risultano ancora completati.

con la seguente identificazione catastale:
catasto fabbricati del Comune di Rimini:

- **foglio 87 (ottantasette), Part. 702 (settecentodue), Subalterni :**

- **11 via Giarabub 16 P. T-3, cat. F/3 (già sub. 9 (nove), categoria A/2, classe 5, superficie catastale 190 mq, composto da vani 9,5, posto al piano 3, - rendita: €1.716,24.)**

Confini Catastali: Vano scala interno e parti comuni, salvo altri e come diversi in fatto.

- **4 (quattro), categoria C/6, classe 4, superficie catastale 14, composto da vani 14, posto al piano T, - rendita: €90,38.**

Parti comuni, corte comune, salvo altri e come diversi in fatto.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e servizi comuni dell'intero stabile, tali per legge o per destinazione; il compendio è edificato su area pertinenziale tra coperto e scoperto della superficie catastale di mq 545 distinta al catasto terreni del comune di Rimini al foglio 87 (ottantasette), part. 702 (settecentodue) ente urbano.

Si dà atto che i suddetti dati catastali hanno subito modificazioni a seguito dell'intervenuta regolarizzazione catastale al fine di uniformare la situazione di fatto a quella emergente in catasto, come evidenziato dal CTU Arch.

Chiara Mazza nella propria relazione estimativa e, conseguentemente, le imposte del trasferimento verranno parametrare sui nuovi dati catastali come regolarizzati.

Gli interessati all'acquisto dovranno tener altresì presenti le ulteriori spese a proprio carico che potrebbero derivare dalle seguenti circostanze:

- 1: gli alberi posizionati sia sulla corte comune sia sulla corte esclusiva, vanno abbattuti nel rispetto delle norme di legge (con conseguente obbligo di piantare nuovamente lo stesso numero di alberi) e va ripristinato il muro di cinta e la recinzione sia a confine con la strada pubblica (via Giarabub), sia a confine con la contigua proprietà;
- 2: con riferimento all'impermeabilizzazione del tetto, l'integrazione di perizia rileva che è mancante la stesura della vernice protettiva alluminata;
- 3: **"Il fabbricato, che è stato costruito nel 1954/'55, ad oggi si presenta in un pessimo stato manutentivo riguardo le facciate esterne e le parti comuni, necessitando di un intervento di manutenzione straordinaria complessivo" anche in riferimento all'intonaco ed al cornicione perimetrali; inoltre, "la presente stima, tiene inoltre conto dello scarso stato di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato di cui il bene pignorato fa parte, dello stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, delle difformità urbanistiche riscontrate, dei costi di regolarizzazione oltre alla posizione geografica, alle dimensioni e alle caratteristiche della zona"** (come emerge dall'elaborato peritale).

Il custode giudiziario ha effettuato, con autorizzazione del

GE, intervento urgente di Manutenzione Ordinaria al fine di rimuovere le porzioni di intonaco degradate per fenomeni di infiltrazione, nonché a livello dei cordoli, a causa del rigonfiamento dei ferri sottostanti.

Dalla relazione peritale risultano le informazioni sull'importo annuo delle spese ordinarie di gestione o di manutenzione, ma l'aggiudicatario deve tener presente che tra la data di redazione della perizia e quella di aggiudicazione potrebbero sopravvenire nuove spese.

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

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

Urbanistica

L'immobile in oggetto è stato costruito in forza dei seguenti titoli:

P.E. n. 1838/54 per lavori di costruzione di casa a 4 piani, uso civile abitazione via Giarabub Domanda di costruzione rilasciata in data 30/12/1954- n. prot. 1838

P.E. n. 1099/55 Variante per lavori di costruzione di casa di 4 piani. Domanda di costruzione rilasciata in data 05/07/1955- n. prot. 1099.

AGIBILITA':

Assente: dalle ricerche effettuate da parte del perito estimatore presso l'archivio del Comune di Rimini non è emersa nessuna dichiarazione riferita al subalterno pignorato.

Sarà a cura e spese del potenziale acquirente e/o dell'aggiudicatario verificare, con un suo tecnico di fiducia, lo stato delle pratiche depositate presso l'archivio del Comune competente .

Come risultante dalla suddetta relazione di stima, l'esperto ha riscontrato le seguenti **difformità urbanistiche edilizie** : in fase di sopralluogo del perito avvenuto in data 15/10/2019, sono emerse le seguenti difformità rispetto all'ultimo precedente edilizio N.1099 del 05/07/1955:

1) Risulta variato il profilo del muro perimetrale esterno che delimita il terrazzo laterale. Risulta infatti una parziale demolizione del muro portante esterno per poter consentire l'apertura di una porta finestra di accesso al balcone.

2) Risulta variata l'apertura nel muro esterno, delle finestre del soggiorno e della cucina

3) Nel garage al piano terra viene indicata, nella planimetria riferita all'ultimo precedente edilizio, la parete divisoria tra le unità dei garage, spostata rispetto alla parete attuale. Queste difformità riscontrate, non risultano nell'ultimo precedente edilizio e pertanto, andranno eseguite delle verifiche tecniche e sismiche per poter procedere alla regolarizzazione urbanistica con la presentazione, di una pratica edilizia S.C.I.L.A. in sanatoria, dove andrà specificato che per quanto riguarda le parti comuni (muri perimetrali) la titolarità dell'intervento non è esclusiva e, pertanto, andrà allegata la dichiarazione di assenso di terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori.

Resterà a cura e spese dell'aggiudicatario verificare il bene, attraverso l'ausilio di un tecnico di fiducia, in base alle normative vigenti al momento dell'atto di regolarizzazione, ad oggi non valutabili anticipatamente.

Inoltre, durante il sopralluogo, il perito ha potuto appurare, che l'immobile è in fase di ristrutturazione e risultano demolite alcune pareti divisorie interne a una e a due teste, tra cui la parete interna del vano cucina confinante con il ripostiglio. Anche per quanto riguarda queste opere, dalle verifiche effettuate presso gli archivi comunali di Rimini, non risultano depositate le pratiche di inizio lavori (C.I.L.A. o S.C.I.L.A.) riguardanti i lavori di ristrutturazione.

Pertanto, se ve ne sussistano i presupposti, per poter completare i lavori, si dovrà presentare una SCIA di completamento delle opere secondo la classificazione di intervento dettata dallo strumento urbanistico vigente al momento dell'acquisto, con oneri di legge minimi di €.2.000,00, oltre all'onorario di un tecnico di fiducia, che effettui le doverose verifiche presso gli Uffici Tecnici di Rimini, secondo le normative vigenti al momento dell'effettiva richiesta di regolarizzazione dell'immobile.

Successivamente dovrà essere aggiornata la segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità C.E.A (art.23 LR 15/2013). L'importo preciso degli oneri potrà essere definito solo in corso di istruttoria della pratica in sanatoria.

NOTE:

Sarà cura e a spese del potenziale acquirente e/o aggiudicatario, con un suo tecnico di fiducia, effettuare il controllo edilizio presso l'Ufficio Tecnico Comunale e programmare la regolarizzazione delle sopra indicate difformità urbanistiche-edilizie, in relazione alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e controlli dell'intero involucro edilizio e/o 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 e in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, si segnala che solo , ove ne sussistano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Difformità catastali:

Come già precedentemente evidenziato, le regolarizzazioni catastali sono state autorizzate da provvedimento del G.E.

Vi sono ulteriori difformità catastali rilevate dal perito le quali coincidono con quelle sopra indicate al paragrafo "difformità urbanistiche -edilizie", oltre a modifica del muro esterno confinante al balcone ed a disposizione delle finestre sul fronte strada. Le planimetrie catastali, a seguito della regolarizzazione edilizio-urbanistica, andranno successivamente aggiornate dall'aggiudicatario attraverso la predisposizione e presentazione di denuncia di variazione catastale (DOCFA) con costi indicativi stimati in:

- Elaborato planimetrico.....€ 250,00

-Docfa	€	400,00
-Diritti	€	100,00
TOTALE.....	€	750,00

escluso Iva ed oneri di legge

Certificazione energetica

Per l'immobile sopra descritto non risulta agli atti l'Attestato di Certificazione Energetica di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni ed integrazioni e normativa regionale in materia.

Impianti

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

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

Possesso

L'immobile è nella detenzione del debitore esecutato *sine titolo*.

Si precisa che, al momento della consegna dell'immobile, il custode indicherà se vi sono beni mobili da smaltire o distruggere ed in tal caso tale onere rimarrà a cura e spese dell'aggiudicatario, ribadendosi che non viene prestata alcuna garanzia per vizi in ordine alle pertinenze ed alle attrezzature né in ordine allo stato dei luoghi.

Si richiamano integralmente tutti gli obblighi contenuti negli atti di provenienza, nonché nell'eventuale regolamento di condominio od in generale dallo stato di condominio in cui si trova, che qui si intendono integralmente ritrascritti per formare parte essenziale del presente avviso di vendita, nonché l'elenco delle parti condominiali e dei beni comuni non censibili.

Si segnala che in relazione ai beni in oggetto, dalla documentazione versata in atti, risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie ed il seguente pignoramento:

Ipoteca legale iscritta all'Agenzia del Territorio di Rimini in data 14/06/2006, **All'art. 2667**;

Ipoteca legale iscritta all'Agenzia del Territorio di Rimini in data 12/09/2018 , **All'art. 2102** ;

Pignoramento trascritto all'Agenzia del Territorio di Rimini in data 28/12/2018 **all'art. 11392**

Pignoramento trascritto all'Agenzia del Territorio di Rimini in data 09/09/2019 **all'art. 8870**.

Fatti salvi eventuali gravami successivi.

Suddetti vincoli ed oneri giuridici saranno cancellati a cura della procedura e spese dell'aggiudicatario.

Si segnala che relativamente ai beni in oggetto vi sono provenienze donative infraventennali.

Alla data odierna non risulta essere stato nominato un amministratore di condominio dello stabile.

Di tutto quanto sopra esposto si è tenuto conto nel prezzo di stima del compendio immobiliare.

AVVISA

che procederà alla vendita competitiva con modalità telematica sincrona mista 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**, come segue:

- per le offerte analogiche (cartacee) mediante assegno circolare (emesso esclusivamente da una banca italiana o dalle poste) non trasferibile, intestato al professionista delegato con specificazione del n. RGE e del lotto;

per le offerte telematiche mediante bonifico sul seguente conto corrente aperto presso la Banca MALATESTIANA - IBAN IT39L0709024200090010200135

con indicazione nella causale del n. RGE, del lotto, nonché di un "nick name o nome di fantasia"

PREZZO BASE Euro 178.275,00
(centosettantottomiladuecentosettantacinque/00)

OFFERTA MINIMA CONSENTITA Euro 133.706,25
(centotrentatremilasettecentosei/25)

RILANCIO MINIMO Euro 4.000,00 (quattromila/00)

E comunque non inferiore al 2% del prezzo di vendita arrotondato ai mille Euro superiori.

Si precisa che:

- non è consentito il pagamento rateale;

non sono consentite offerte multiple.

FISSA

per il giorno 4 (quattro) novembre 2025

(duemilaventicinque)

alle ore 13,30 e seguenti

**presso lo studio legale sito in Rimini via Flaminia 187 a)
(Residenza Leon Battista Alberti – 4' piano - studio
legale Bartolomei)**

l'udienza per la verifica delle offerte d'acquisto presentate e
per la eventuale gara tra gli offerenti (SINCRONIA MISTA).

DETERMINA

le modalità di vendita come indicato nel presente avviso,
nelle seguenti "NORME GENERALI" nonché nelle istruzioni
presenti sul sito www.astetelematiche.it nel rispetto delle
istruzioni contenute nella ordinanza succitata, nonché di
quelle emanate successivamente alla ordinanza medesima
dal G.E.

Rimini, 11-8-2025

Il professionista delegato
Avvocato Kristel Torri

NORME GENERALI

1) OFFERTE

Le offerte presentate sono irrevocabili.

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

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

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

Lo stesso procuratore non può partecipare alla medesima
asta per più soggetti distinti e del pari nel caso ci si avvalga
di presentatori ai sensi dell'articolo 12, comma 5 del DM
32/2015 si precisa che lo stesso soggetto presentatore non
può presentare più offerte per persone diverse nella stessa

asta: in tali casi sarà ritenuta valida soltanto la prima offerta in ordine di tempo.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

Si avvisa che **l'offerta non è efficace** se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, con riferimento alle offerte analogiche a mezzo di assegno circolare emesso da Istituto Bancario Italiano non trasferibile (oppure assegno postale) intestato alla procedura esecutiva e al delegato che deve essere inserito nella busta contenente l'offerta e, con riferimento alle offerte telematiche, tramite bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato, entro le ore 13,00 del giorno precedente rispetto a quello fissato per l'apertura delle buste, sul suddetto conto corrente intestato alla procedura.

Le offerte devono essere presentate entro le ore 13,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita.

- OFFERTE ANALOGICHE

Le offerte analogiche dovranno essere presentate nel luogo indicato nell'avviso, mediante busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente (professionista delegato o suo incaricato *ad hoc*);

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito della busta;
- la data e l'ora di ricevimento della busta;
- il nome del Giudice dell'Esecuzione;
- il nome del professionista delegato;
- la data fissata per l'esame delle offerte.

All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti i seguenti documenti.

1) La dichiarazione debitamente sottoscritta, in regola con il bollo, contenente offerta irrevocabile di acquisto con l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa.

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

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

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione delle eventuali diverse quote e diritti di intestazione del bene e l'indicazione di quello tra i diversi offerenti che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Rimini. In mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria.

2) L'importo della cauzione mediante assegno circolare (emesso esclusivamente da una banca italiana o dalle poste) non trasferibile, intestato al professionista delegato con specificazione del n. di RGE e del Lotto di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione.

Tali assegni saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari immediatamente dopo l'eventuale svolgimento dell'asta.

- OFFERTE TELEMATICHE

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

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, 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 per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

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

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

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

In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha -2 code dell'International Organization for Standardization.

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del DM 32 2015. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e fornisce in via automatica i dati di cui alle precedenti lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti del gestore del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritto a norma dell'articolo 13, comma 4 del dm 32/2015.

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

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

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

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.

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 precedente rispetto a quello fissato per l'apertura delle buste, sul suddetto conto corrente intestato alla procedura.

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

2) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 CPC avranno luogo nei locali sopra indicati.

Le offerte telematiche saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla Vendita, il quale provvede alla deliberazione sull'offerta telematica e/o analogica a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

Se l'offerta telematica e/o analogica 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.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte telematiche e/o analogiche valide, il professionista delegato stabilisce le modalità della gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi

prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta, con rilanci da effettuarsi in maniera telematica e/o analogica sulla base dell'importo minimo come sopra determinato fissando il tempo di attesa tra una offerta e l'altra in **2 (due) minuti**.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di 2 minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

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 la 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, la 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

art. 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.

L'aggiudicatario (se non l'avesse già fatto nell'offerta) deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune di Rimini.

In mancanza le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del Tribunale di Rimini (art. 582 c.p.c.).

3) AGGIUDICAZIONE E SALDO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, nonché delle spese 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 dei periodi dell'anno in cui si svolge l'esperimento di vendita.

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

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

Il professionista delegato potrà comunicare all'aggiudicatario il minor o maggior importo che dovrà essere versato a titolo di rimborso spese inerenti agli adempimenti da compiere (registrazione, IVA, cancellazione gravami) rispetto al 20% sopraindicato.

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

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, dell'eventuale Lotto e del "nickname" o nome di fantasia.

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.

4) FASE DEL TRASFERIMENTO

Il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento.

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

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

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

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

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

procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

5) CANCELLAZIONE GRAVAMI

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

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

6) FINANZIAMENTI BANCARI

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

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

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

7) INFORMAZIONI, VISITE, ASSISTENZA

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale della ordinanza di vendita, dalla relazione di stima del perito estimatore , dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso il sito internet www.astegiudiziarie.it , www.pvp.giustizia.it e presso il professionista delegato.

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

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

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

- presso Avvocato Kristel Torri in via Flaminia 187 a Rimini, mail : kristeltorri@libero.it

Per ricevere assistenza l'utente che vuole partecipare telematicamente potrà inviare una email al gestore della vendita telematica a: assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call center al numero 0586 20141 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

Rimini, 11-8-2025

Il professionista delegato
Avvocato Kristel Torri