

TRIBUNALE DI RIMINI
SECONDO AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI
ASTA TELEMATICA ASINCRONA PURA
RGE n. 46/2023
LOTTO UNO E LOTTO DUE

Il Notaio Dott.ssa Giorgia Dondi

rende noto

1 - che nella esecuzione immobiliare innanzi al Tribunale di Rimini RGE n. 46/2023 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto con ordinanza in data 20 dicembre 2024 ai sensi dell'art. 569 c.p.c. la vendita ed ha delegato il suddetto professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. (nel seguito "professionista delegato");

2 - che i beni immobili oggetto di vendita sono descritti nell'elaborato peritale e successive integrazioni, cui si fa integrale rinvio, redatte dal perito estimatore Geom. Stefano Valloni (stefanovalloni@studioa.ws) depositate agli atti della procedura e qui di seguito riportati;

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

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

5 - che "**Gestore della Vendita Telematica**" è "**Edicom Finance S.R.L.**" tramite il sito **www.garavirtuale.it**;

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

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

A. Pubblicazione del presente avviso di vendita e dell'ordinanza sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

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

C. Pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

8 - che tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il seguente recapito: Via Sigismondo Pandolfo Malatesta n. 27- RIMINI, Tel. 0541 29305, gdondi@notariato.it;

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

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

10 - che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; e pertanto
dà pubblico avviso di vendita con modalità telematiche
dei seguenti diritti immobiliari

DESCRIZIONE

LOTTO UNO:

Piena proprietà, gravata dal vincolo di assegnazione della casa coniugale come *infra* precisato fino al 14/07/2025, di porzioni di fabbricato urbano ad uso civile abitazione sito in

RIMINI (RN), località Celle, Via Del Biancospino n. 58, e precisamente:

- **ABITAZIONE (SUB.24)** posta al piano terra-primo-secondo/sottotetto con accesso da corte comune Sub.36 direttamente dalla Via Del Biancospino, così suddivisa:

Accesso dal livello strada di Via Del Biancospino tramite corte Sub.36, in pendenza, per raggiungere l'ingresso dell'abitazione sito a un livello superiore; ingresso composto da soggiorno con piccolo balcone, cucina/pranzo con loggia che consente l'accesso alla corte Sub.36 sita sul retro, bagno e disimpegno per l'accesso alla scala interna di collegamento con il piano inferiore seminterrato ad uso garage.

Il piano primo è costituito da tre camere da letto e un bagno, oltre a disimpegno di collegamento, dal quale attraverso una scala a chiocciola è possibile salire al piano secondo/sottotetto la cui destinazione legittimata urbanisticamente è ripostiglio ma che attualmente viene utilizzata quale camera.

Confini: Subalterni n.ri 22, 23, 36, distacco su Via Dell'Edera, salvo altri;

- **AUTORIMESSA (SUB.23)** posto al piano seminterrato, così definita:

Accesso carrabile da corte comune Sub.36 direttamente dalla Via Del Biancospino, costituita da grande vano ad uso autorimessa, oltre a due locali, il primo sottoscala ad uso deposito, mentre il secondo un "vano tecnico" dove è collocata la caldaia; inoltre è possibile accedere al piano superiore dell'abitazione tramite una scala interna. Attualmente lo spazio usato come autorimessa, ingloba anche lo spazio "catastale" che era previsto per una cantina collegata al subalterno dell'abitazione.

Confini: Subalterni n.ri 21, 24, 36, distacco su Via Dell'Edera, salvo altri;

- **BENE COMUNE NON CENSIBILE (SUB.36)** così suddiviso:

corte esterna sita al piano terra accessibile dalla Via Del Biancospino, comprensiva anche dello scivolo d'accesso al garage sito al piano seminterrato, ed ulteriore porzione di corte, sita sul retro accessibile dalla Via Dell'Edera.

Nell'elaborato planimetrico (dimostrazione grafica dei subalterni) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Rimini in data 30/12/1988 al Prot. n. 2541N, si evince l'assegnazione della corte esterna Sub.36 come bene comune non censibile (b.c.n.c.) alle unità immobiliari Subb. 23-24 ad uso abitazione e garage.

Confini: Subalterni n.ri 35, 23 e 24, salvo altri.

CON LA SEGUENTE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CATASTO DEI FABBRICATI di detto Comune (Codice H294),

Foglio 64 (sessantaquattro), Particella 1081 (milleottantuno), Subalterni:

- **24 (ventiquattro)**, Z.C. 1, VIA DEL BIANCOSPINO n.58, Piano S1-T-1, categoria A/3, classe 6, consistenza 7,5 VANI, superficie catastale totale 148 mq totale escluse aree scoperte mq 143, rendita € 783,21;

- **23 (ventitré)**, Z.C.1, VIA DEL BIANCOSPINO n.58, Piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, superficie catastale totale 26 mq, rendita € 145,02

- **36 (trentasei)**, VIA DEL BIANCOSPINO n.58, Piano T, Bene comune non censibile Partita Speciale A (comune ai subb.23-24 come si evince dall'Elaborato

Planimetrico in atti.)

Si rimanda alla perizia per una più dettagliata descrizione.

LOTTO DUE

Piena proprietà di porzioni di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, sito in **RIMINI** (RN), Viale Cervignano del Friuli n.6 e precisamente:

- ABITAZIONE (SUB.47) posta al piano secondo con accesso da ballatoio comune, altezza interna di 2,70 mt circa, così suddivisa:

Accesso dal piano terra tramite scala esterna e ballatoio comune, successivamente attraverso una scala interna, si accede all'abitazione, internamente costituita da ingresso, cucina-pranzo con annessa veranda, anti e bagno zona giorno, soggiorno con accesso alla grande terrazza, disimpegno che porta alla zona notte, costituita da un ripostiglio con annessa veranda, una camera da letto e un bagno.

Confini: Vano scale comune (senza n.ro di sub), lastrico solare comune (senza n.ro di sub), distacco su Viale Bassano del Grappa (lato Nord) e distacco su Via Nervesa della Battaglia (lato Sud), salvo altri;

- CANTINA (SUB.29) posto al piano seminterrato, così definito:

Accesso dal corsello esterno comune a tutte le unità immobiliari, costituito da un locale di forma rettangolare ad uso cantina, con possibilità d'accesso carrabile e finestra sulla parete frontistante l'accesso.

Confini: Corsello di manovra e scivolo in comune, Subb. n.ri 28 e 30, salvo altri.

N.B.: le suddette destinazioni sono quelle rilevate in sede di sopralluogo, quella legittimata è abitazione (sub.47) e cantina (sub.29).

Le unità immobiliari in oggetto, sviluppano una superficie lorda di circa 345 mq, di cui 101 mq ad uso abitazione, 215 mq di terrazza, 8 mq di balcone oltre a 21 mq di cantina al piano seminterrato.

CON LA SEGUENTE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CATASTO DEI FABBRICATI di detto Comune (Codice H294),

Foglio 59 (cinquantanove), Particella 194 (centonovantaquattro), Subalterni:

- **47 (quarantasette)**, Z.C.2, Viale Bassano del Grappa n.22, Piano 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 109 mq totale escluse aree scoperte mq 80, rendita € 762,70;

- **29 (ventinove)**, Z.C.2, Viale Cervignano del Friuli n.6, Piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, superficie catastale totale mq 29, rendita € 202,19.

Si rimanda alla perizia per una più dettagliata descrizione.

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

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

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

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

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

URBANISTICA

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

LOTTO UNO

- 1) Prog.n.1122/1980 dell'11.10.1980 per nuova costruzione di edificio di civile abitazione per 12 alloggi a schiera, area PEEP comprensorio III comparto in unità edilizia n.5;
- 2) Prog.n.752/1981 del 2.06.1981 variante al prog.n.1122/1980;
- 3) Concessione edilizia prog. n. 372/1984 del 21.8.1984;
- 4) Mini-condono n.30679/1985 (sanatoria per opere interne) prot.16054 del 22.10.1985;
- 5) Sanatoria n.1130/1990 (rif.: Condonò edilizio L. 47/'85 Reg.n.27600/'85) rilasciata il 7.03.1990;
- 6) Abitabilità n. 72/1990 rilasciata il 5.11.1990;
- 7) Art.26 n.436/2001 (denuncia di opere interne) prot. 114439c del 21.05.2001;
- 8) CIL n.1141/2013 (opere su parti comuni, coibentazioni e nuovi lucernai) prot. 174837 del 24.09.2013;
- 9) CIL n.1329/2013 (variante alla CIL n.1141/2013, con comunicazione di mancata esecuzione dei lucernai) prot. 223261 del 10.12.2013.

Il perito non richiama alcun provvedimento di abitabilità/agibilità successivo a quello sopra indicato, ove necessario.

LOTTO DUE

- 1) Concessione Edilizia n. 668 del 24/06/1981 per "realizzazione di edificio di civile abitazione";
- 2) Variante Concessione Edilizia n. 946 del 19/09/1983 per "variante per modifiche alla distribuzione interna, etc ...";
- 3) Abitabilità n.1 del 10/01/1984;
- 4) Concessione in Sanatoria n. 311 del 02/09/1991 di "porzione di fabbricato per cambio di destinazione da garage a uso civile abitazione, ..."
- 5) D.I.A. n.158/97 prot.n.61416/C del 25/03/1997

Il perito non richiama alcun provvedimento di abitabilità/agibilità successivo a quello sopra indicato, ove necessario.

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

LOTTO 1

"Non Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali, Mini-condono n.30679/1985, Sanatoria n.1130/1990, Art.26 n.436/2001, CIL n.1141/2013, CIL n.1329/2013 e lo stato dei luoghi delle unità immobiliari (Subb. 23-24-36) site al piano seminterrato/terra/primo/secondo-sottotetto, rilevato in sede del sopralluogo eseguito il 06/03/2024, verificato che le quote esterne sono in "tolleranza" ai sensi della L.R.N.23/2004, sono emerse le seguenti difformità:

Piano Seminterrato:

- 1) Demolizione dei tramezzi che costituivano il locale cantina;
- 2) Formazione di nuovi tramezzi per chiusura del sottoscala e creazione di piccolo

vano tecnico ove è posizionata la caldaia;

- 3) Presenza di piccola porzione di muratura in prossimità dell'apertura del garage;
- 4) Presenza di canna fumaria all'interno del locale in aderenza alla muratura esterna vicino alla finestra;
- 5) Realizzazione di controsoffitto;
- 6) Errata rappresentazione grafica della scala interna (che collega il piano seminterrato con il piano terra), in quanto mancano due gradini d'arrivo al piano seminterrato;
- 7) Lieve arretramento di porzione del muro perimetrale esterno di accesso al garage.

Piano Terra:

- 8) Errata rappresentazione grafica della scala interna (che collega il piano terra con il piano primo), la prima alzata è stata realizzata "a piè d'oca" anziché dritta (ossia perpendicolare alla muratura esterna);
- 9) Altezza interna inferiore al minimo di 2.70 mt (requisito igienico-sanitario minimo) a causa della posa del nuovo pavimento sopra quello esistente;
- 10) Diversa posizione del tramezzo d'ingresso al bagno;
- 11) Presenza di canna fumaria all'interno del bagno;
- 12) Presenza divisorio per "chiusura" della scala che porta al piano seminterrato;
- 13) Soletta della loggia su retro realizzata più piccola (è allineata con i setti portanti anziché sporgente verso l'esterno come da progetto precedente);
- 14) Errata rappresentazione del posizionamento e della forma della scaletta esterna sul retro per l'accesso al giardino sito a un livello inferiore;

Piano Primo:

- 15) Errata rappresentazione grafica della scala interna di collegamento fra i piani terra e primo (si presume sia quella originale dell'epoca di costruzione del fabbricato), mancano due gradini "a piè d'oca" all'arrivo del piano primo;
- 16) Errata rappresentazione grafica della scala interna a chiocciola (che collega il primo piano con il secondo/sottotetto) e della zona limitrofa;
- 17) Balcone fronte Via Del Biancospino più stretto;

Piano Secondo/Sottotetto

- 18) Utilizzo del vano ad uso camera, anziché ripostiglio;
- 19) Presenza di controsoffitto sopra la scala a chiocciola di sbarco al piano;
- 20) Presenza di parete per delimitazione spazio ad uso ripostiglio nella zona più bassa (H=1.27 ca sotto la copertura);
- 21) Presenza di setti murari;
- 22) Errata rappresentazione nella planimetria per mancanza delle finestrate verso Via Del Biancospino (come correttamente visibili nella sezione e nel prospetto).

Esterno

- 23) Mancata rappresentazione del cancello pedonale sul retro;
- 24) Presenza di cappotto termico dello spessore di circa 5 cm sulla facciata esterna lato Nord in prossimità di Via Dell'Edera, che occupa porzione del marciapiede pubblico;
- 25) Errata rappresentazione della corte esterna fronte Via Del Biancospino per l'assenza dei gradini necessari per superare il dislivello d'accesso e dell'aiuola a confine con l'altra proprietà.

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

- le difformità di cui ai punti 6), 7), 8), 13), 14), 15), 16), 17), 21), 22), 23) e 25) rientrano nella "Tolleranza" di cui all'art. 19-bis della Legge Regionale n.

23/2004 e succ. modif. ed integrazioni;

- le difformità di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 10), 11), 12), 19), 20) e 24) risultano sanabili, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria, a condizione che vengano ottenuti tutti i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta eventualmente necessari in riferimento alla tipologia dell'opera e alla sua destinazione d'uso;

- n.b.: in particolare per la difformità di cui al punto 24) sarà necessario verificare con l'ufficio comunale per l'occupazione suolo pubblico la necessità o meno di un'autorizzazione specifica.

- la difformità di cui al punto 9) non è sanabile, per cui dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato;

- la difformità di cui al punto 18) non è sanabile, per cui dovrà essere ripristinato l'uso e lo stato dei luoghi così come autorizzato.

Si precisa che:

- le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative e non comprendono eventuali ulteriori problematiche di tipo sismico;

- la possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque accertate e concordate presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione; in alternativa, ove possibile, può essere eseguita la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio rilasciato;

- rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;

- la verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero fabbricato e delle parti comuni."

LOTTO 2

"Non Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali, in particolare Progetto n.668/1981, Progetto n.946/1983, Sanatoria n.311/1991, oltre all'Abitabilità n.1/1984, sono emerse le seguenti difformità, nell'abitazione Sub.47:

- 1) Mancata rappresentazione delle canne fumarie nella grande terrazza
- 2) Imprecisione nelle quote e negli elementi costruttivi/decorativi che costituiscono i "vuoti/modifica sagoma" nella grande terrazza della superficie calpestabile
- 3) Lieve imprecisione delle quote esterne
- 4) Presenza di controsoffitto zona cucina ad una altezza di mt 2,46
- 5) Presenza di controsoffitto zona disimpegno/cucina ad una altezza di mt 2,57
- 6) Presenza di controsoffitto zona soggiorno a diversi livelli (in prossimità dell'uscita verso la terrazza) per una altezza di mt 2,67/2,76
- 7) Tamponamento della terrazza lato nord con creazione di veranda accessibile dalla cucina
- 8) Tamponamento della terrazza lato nord con creazione di veranda accessibile dal ripostiglio della zona notte (ove è attualmente ubicata la caldaia)
- 9) Allargamento della portafinestra della cucina (lato nord) da circa 0.70 mt a 2.00 mt
- 10) Parziale tamponamento (parte inferiore) della portafinestra lato sud (direzione ravenna) che si affaccia sul balcone, divisa inoltre con due serramenti, che danno luce e aria, rispettivamente alla camera e al bagno
- 11) Presenza nicchia nella camera, sul muro esterno (fra le due finestre), con

H=1,90 mt

12) Presenza di controsoffitto in camera ad una altezza di mt 2,58 ca (in aderenza alla parete confinante con il vano scale)

13) Trasformazione da finestra in portafinestra di porzione dell'apertura zona soggiorno per l'accesso alla terrazza lato est

14) Tamponamento di portafinestra nel soggiorno per l'accesso alla terrazza lato nord

15) Modifica alla distribuzione interna

16) Presenza di lucernaio nel vano ad uso ripostiglio della zona notte

N.B.: Si fa presente che non è stato possibile visionare la pratica edilizia D.I.A. n.158/97 prot.n. 61416/C del 25/03/1997 (in cui è oggetto l'abitazione sub.47 di cui alla presente), in quanto durante l'accesso agli atti, la stessa non è stata trovata dai funzionari del Comune di Rimini; è stata "scoperta" dal sottoscritto durante il sopralluogo"

"Alla nuova richiesta di accesso agli atti, il Comune non è stato in grado di farmi visionare la detta pratica, in quanto in possesso della società esterna che ha in appalto la digitalizzazione. Da recenti comunicazioni ricevute dai funzionari comunali, si ritiene pressochè impossibile, la visione di detta pratica, entro la scadenza della consegna della presente perizia.

Questa premessa per giustificare la presenza, nell'elenco di cui sopra, di "possibili" difformità, che probabilmente sono state autorizzate con la D.I.A. n.158/97; il sottoscritto ha basato la sua analisi confrontando la documentazione ufficiale consegnata dal Comune di Rimini, con la situazione rilevata durante il sopralluogo.

Si resta disponibile ad aggiornare/modificare tale elenco, nel momento in cui si verrà in possesso della documentazione inserita all'interno della citata D.I.A. n.158/97." Si richiama l'integrazione di perizia del 23.5.2024 nella quale il CTU "comunica che a seguito della visione e valutazione di quanto rappresentato nell'elaborato grafico della D.I.A. n.158/97, si conferma tutto quanto già indicato in perizia di conseguenza, si conferma la valutazione indicata in perizia relativamente al valore di stima ed al prezzo base d'asta."

"Sub.29 Cantina: Conforme

NOTA/PRECISAZIONI: L'unità immobiliare, nei progetti sopra citati, è stata legittimata, ottenendo anche l'abitabilità, come "CANTINA" ed in effetti, al momento del sopralluogo era utilizzata come sgombero/ripostiglio; la grande apertura d'accesso, larga quanto il locale, caratteristica tipica delle autorimesse è stata autorizzata con le dimensioni esistenti, nei titoli edilizi citati.

Nella normativa urbanistica, non c'è alcuna differenza fra cantina e autorimessa, perché entrambe sono servizi, ossia superficie accessoria; nel caso in cui si voglia avere "ufficialmente" la destinazione dell'unità ad uso autorimessa, si ritiene, probabilmente, che sia necessaria la presentazione di una pratica edilizia per cambio d'uso senza opere.

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

Rif.: Sub.47 abitazione

- le difformità di cui ai punti 1), 2), 3) rientrano nella "Tolleranza" di cui all'art. 19-bis della Legge Regionale n. 23/2004 e succ. modif. ed integrazioni.
- le difformità di cui ai punti 5), 6), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15) e 16) risultano sanabili, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria, a condizione che vengano ottenuti tutti i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta eventualmente necessari in riferimento alla tipologia dell'opera e alla sua destinazione d'uso;

le difformità di cui ai punti 4), 7) e 8) non sono sanabili, per cui dovrà essere ripristinato, previa presentazione di pratica edilizia, lo stato dei luoghi così come autorizzato;

Si precisa che:

le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative e non comprendono eventuali ulteriori problematiche di tipo sismico;

la possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque accertate e concordate presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione; in alternativa, ove possibile, può essere eseguita la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio rilasciato;

rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;

la verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero fabbricato e delle parti comuni."

Conformità catastale: dalla perizia risulta quanto segue:

LOTTO UNO

"Non Conforme

Dal raffronto tra quanto indicato nelle planimetrie (subb.23-24) del Catasto Fabbricati (depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali, qui allegata al n.5) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito il 06/03/2024, sono emerse le difformità, già citate al precedente articolo 4.3.1. (*ndr vedere difformità urbanistica*)

In considerazione del fatto che:

- la difformità citata all'art.4.3.1 di cui al punto 1), comporta necessariamente un aggiornamento catastale di entrambi i subalterni in quanto è avvenuta una modifica di sagoma delle unità stesse; il garage sub.23 ha inglobato la superficie ad uso cantina, già locale pertinenziale dell'abitazione sub.24;

- tutte le restanti difformità citate all'art.4.3.1. potranno essere corrette nell'aggiornamento delle nuove planimetrie come sopra citato.

- nella planimetria dell'autorimessa (sub.23) si ritiene più corretto eliminare la rappresentazione grafica dello scivolo in quanto inglobato nel sub.36 (b.c.n.c. da "cielo a terra") e di conseguenza precisare questo dettaglio nell'aggiornamento dell'elaborato planimetrico."

LOTTO DUE

"Sub.47 Abitazione: Non Conforme

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria del Catasto Fabbricati (depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali, qui allegata al n.5) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito il 08/03/2024, sono emerse le seguenti difformità: vedi riferimento articolo precedente punto 4.3.1. (*ndr vedere difformità urbanistica*)

In considerazione del fatto che:

- le difformità di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 9), 10), 11), 12), 13), 14) e 16) non incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale (vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 – comma e);

- la difformità di cui al punto 15) comporta una modifica nei dati metrici e quindi necessità di una variazione catastale;

- le difformità di cui ai punti 7) e 8) non vengono prese in considerazione,

pur comportando una variazione della rendita, in quanto trattasi di elementi urbanisticamente abusivi, non sanabili, che dovranno essere demoliti dall'eventuale aggiudicatario.

- risulta inoltre errata, l'indicazione toponomastica dell'ubicazione dell'immobile, ossia "Viale Bassano Del Grappa 22", anziché quella corretta di "Viale Cervignano Del Friuli 6", che potrà essere corretta all'interno della necessaria variazione catastale. *(omissis)*

Sub.29 Cantina: **Conforme**

Dal raffronto tra quanto indicato nei dati censuri e nella planimetria del Catasto Fabbricati (depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali, qui allegata al n.5) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito il 08/03/2024, considerata anche la nota all'articolo precedente punto 4.3.1, si può dichiarare che l'unità immobiliare è conforme.

Si precisa che l'unità immobiliare, nonostante urbanisticamente abbia una destinazione di cantina/box e quindi verrebbe da pensare che la categoria catastale corretta sia la C/2, in realtà l'attuale, ossia C/6, è considerata valida e corretta dagli uffici catastali provinciali in quanto gli stessi, considerano la grande apertura d'accesso (che permette un accesso carrabile), un elemento caratteristico perché l'unità debba rientrare nella categoria già assegnata ed in atti."

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

Le notizie sopra date (ai sensi dell'articolo 46 del testo unico DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e loro successive modificazioni) sono state estratte dalla relazione peritale agli atti della procedura e in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, si segnala che, ove ne sussistano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Certificazione energetica

LOTTO UNO

Per il lotto sopra descritto, al momento di redazione del presente avviso di vendita, non è presente nel fascicolo della procedura esecutiva l'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni ed integrazioni e normativa regionale in materia, pertanto l'aggiudicatario è edotto che non risulta agli atti valido Attestato di Prestazione Energetica.

LOTTO DUE

Per il lotto sopra descritto, al momento di redazione del presente avviso di vendita, non è presente nel fascicolo della procedura esecutiva l'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni ed integrazioni e normativa regionale in materia, pertanto l'aggiudicatario è edotto che non risulta agli atti valido Attestato di Prestazione Energetica.

Impianti

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

effettuare il sopralluogo e verificare lo stato di conservazione aggiornato rispetto alla data della perizia.

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

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

Possesso e rinvio alla perizia

LOTTO UNO

In sede del sopralluogo eseguito l'immobile è risultato occupato dall'assegnataria dell'immobile e famiglia, tra cui figlio minore d'età come emerge dal verbale del 6.3.2024, a seguito di procedura di separazione consensuale con sentenza non trascritta. Tale diritto di abitazione è opponibile alla presente procedura fino al 14 luglio 2025, come stabilito dal Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 20 dicembre 2024. L'immobile è ancora attualmente occupato dall'assegnataria dell'immobile e famiglia.

LOTTO DUE

Occupato dalla parte debitrice, senza titolo.

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

Quanto in oggetto viene trasferito con ogni peso, vincolo ed onere, così come emergente negli atti di provenienza, nel regolamento di condominio, allegato alla perizia citata, al cui interno sono previsti divieti, e nella perizia di stima, documenti che qui si intendono integralmente ritrascritti per formare parte integrante ed essenziale del presente avviso di vendita.

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

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

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

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

L'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati o emersi dopo il decreto di trasferimento, non potranno dar luogo ad alcun

risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti degli organi della procedura esecutiva. Si precisa che il trasferimento di quanto in oggetto è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

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

Quanto al **LOTTO 1:**

- **Convenzione urbanistica** stipulata con il Comune di Rimini, giusta atto a rogito Notaio Rosa Menale di Rimini, in data 20/03/1981, rep.22150/2259, registrato a Rimini il 26/03/1981 al n.1874 e trascritto a Rimini il 16 aprile 1981 all'art. 2531, il 16/05/1981 all'art.3166 ed il 29/05/1981 all'art.3411;

- **Convenzione urbanistica** stipulata con il Comune di Rimini, giusta atto a rogito Notaio Francesca Ecuba di Rimini del 12/04/2001, rep.60986/9852, registrato a Rimini il 02/05/2001 al n.897/I e trascritto a Rimini il 12/05/2001 agli artt.3766, 3767, 3768;

in merito alle quali risulta acquisito agli atti della procedura risposta dell'Ufficio Peep del Comune di Rimini ove viene precisato che gli immobili in oggetto ubicati in Via del Biancospino n. 58, all'interno del III P.E.E.P. Celle, nucleo edilizio N 5, non sono più soggetti al rispetto delle condizioni indicate nella convenzione per la cessione del diritto di superficie su aree destinate a P.E.E.P. a rogito della Dott.ssa Rosa Menale, rep. n. 22150/2259, stipulata in data 20/3/1981 e nel successivo atto integrativo anch'esso a rogito della Dott.ssa Rosa Menale, rep. n. 54650/5993 del 31/5/1985 e nell'ultimo atto integrativo a rogito della Dott.ssa Francesca Ecuba, rep. n. 57983/8912 del 6/4/2000 in quanto è stato versato il corrispettivo dovuto per procedere con la cessione in proprietà dell'area con conseguente eliminazione dei vincoli di alienabilità ai sensi dell'art. 31, comma 45, della Legge n. 448/1998, formalizzato con atto a rogito della Dott.ssa Francesca Ecuba, rep. n. 60986/9852 del 12/4/2001. Permane solo il rispetto di quanto stabilito dall'art. 10 della convenzione originaria rep. n. 22150/2259 del 20/3/1981 summenzionata che regola l'uso, la gestione e la manutenzione degli spazi scoperti di qualsiasi destinazione, ivi compresi i porticati aperti, i corselli carrabili e le loro attrezzature, articolo successivamente riportato nell'atto di cessione in proprietà rep. n. 60986/9852 del 12/4/2001 sopra descritto.

Si segnala che in relazione ai beni in oggetto risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie ed i seguenti pignoramenti:

LOTTO UNO

Ipoteca volontaria iscritta a Rimini in data 27 dicembre 2012 all'art. 2776;

Pignoramento trascritto a Rimini in data 17 marzo 2023 all'art. 2799;

LOTTO DUE

Ipoteca volontaria iscritta a Rimini in data 16 gennaio 2007 all'art. 155;

Ipoteca volontaria iscritta a Rimini in data 27 dicembre 2012 all'art. 2776;

Pignoramento trascritto a Rimini in data 17 marzo 2023 all'art. 2799.

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

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

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

presentazione della documentazione necessaria all'adempimento.

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

Stante quanto sopra, il professionista delegato

AVVISA

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

--- LOTTO UNO IBAN: IT 53 I 07090 24210 0180 1022 3925

Intestato "RGE 46/2023 Prezzo Lotto 1"

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

--- LOTTO DUE IBAN: IT 46 B 07090 24200 0900 1022 3927

Intestato "RGE 46/2023 Prezzo Lotto 2"

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

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

LOTTO UNO

PREZZO BASE Euro 314.000,00 (trecentoquattordicimila virgola zero zero);

OFFERTA MINIMA CONSENTITA Euro 235.500,00 (duecentotrentacinquemilacinquecento virgola zero zero);

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero).

LOTTO DUE

PREZZO BASE Euro 367.000,00 (trecentosessantasettemila virgola zero zero);

OFFERTA MINIMA CONSENTITA Euro 275.250,00 (duecentosettantacinquemiladuecentocinquanta virgola zero zero);

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA Euro Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero).

Si precisa che:

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

FISSA

**per il giorno 3 (tre) febbraio 2026 (duemilaventisei)
alle ore 9:00 (nove) e seguenti**

mediante la piattaforma telematica del Gestore incaricato,

l'udienza per la verifica delle offerte d'acquisto presentate e per la eventuale gara tra gli offerenti con modalità asincrona

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

DETERMINA

le modalità di vendita come indicato nel presente avviso, nelle seguenti "NORME

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

GENERALI" nonché nelle istruzioni presenti sul sito www.garavirtuale.it nel rispetto delle istruzioni contenute nella ordinanza succitata, nonché di quelle emanate successivamente alla ordinanza medesima dal G.E.

Rimini, 4 (quattro) novembre 2025 (duemilaventicinque).

Il professionista delegato

Notaio Giorgia Dondi

NORME GENERALI

1) OFFERTE IRREVOCABILI D'ACQUISTO

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

Le offerte presentate sono irrevocabili.

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

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

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

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

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

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

- OFFERTE TELEMATICHE

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

Ministero della Giustizia - sezione "FAQ - manuali utente".

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Rimini, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, allegando altresì la copia di un valido documento d'identità dell'offerente, codice fiscale e, se necessario (stranieri residenti in Italia con cittadinanza di uno stato diverso da quelli membri dell'Unione Europea), copia del permesso di soggiorno;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, dell'art. 12 del DM 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dm 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dm 32/2015.

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

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

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

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

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

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

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la

procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

Deve essere allegata all'offerta l'attestazione del pagamento del bollo da effettuare sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione di offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di offerta presentata da soggetti minori, dovrà essere allegata la documentazione, scansione della copia autentica, comprovante il rilascio della relativa autorizzazione da parte dell'autorità giudiziaria, copia del documento d'identità e del codice fiscale del minore e copia del documento d'identità del soggetto autorizzato a sottoscrivere l'offerta; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, all'offerta deve essere allegata copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché scansione della copia autentica del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione dell'autorità giudiziaria.

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

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

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

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

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

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

Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo

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

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

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

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

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

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

2) ACCESSO ALL'AREA VIRTUALE

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

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

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

3) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

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

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

e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

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

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

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

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

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

Ove non vi fosse adesione alla gara, si procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per la individuazione della stessa si terrà conto nell'ordine, dei seguenti criteri: entità del prezzo offerto, ammontare della cauzione prestata, forme, modi e tempi di pagamento, nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa ad insindacabile giudizio del professionista delegato; nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui sopra è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, non si fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 CPC.

4) MODALITA' DELLA GARA ASINCRONA TRA GLI OFFERENTI:

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

Posto che la determinazione del tempo dell'offerta con conseguente indicazione

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

5) AGGIUDICAZIONE

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

Il professionista delegato provvede altresì:

- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 CPC (anche con possibilità di invio al professionista delegato a mezzo PEC in forma di allegato firmato digitalmente con estensione .pdf.p7m);
- sull'eventuale istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 589 e 590 CPC;
- ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 CPC e dell'art. 585 CPC.

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

6) SALDO

L'aggiudicatario dovrà versare entro il **termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione:**

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

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

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

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

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

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

effettuati mediante:

- assegni circolari (emessi esclusivamente da banche italiane o corrispondente titolo emesso dalle Poste) non trasferibili intestati al professionista delegato con indicazione del numero di RGE e del Lotto, da consegnare presso lo studio del professionista delegato nei giorni ed orari di ufficio;
- bonifici bancari sui conti correnti intestati alla procedura agli IBAN che verranno indicati dal delegato alla vendita, sempre con indicazione nella causale del numero di RGE e dell'eventuale Lotto;

e comunque, secondo le modalità di pagamento che verranno comunicate dal professionista delegato al singolo aggiudicatario, in caso di creditore fondiario come di seguito precisato. **Si avvisa che entro il medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare la dichiarazione antiriciclaggio debitamente compilata e firmata ai sensi dell'art. 585 cpc quarto comma.**

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

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

7) FASE DEL TRASFERIMENTO

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

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

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

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

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

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le

modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

8) CANCELLAZIONE GRAVAMI

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

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

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

9) FINANZIAMENTI BANCARI

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

10) INFORMAZIONI, VISITE, ASSISTENZA

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

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

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



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

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

- presso il Notaio Giorgia Dondi via Sigismondo Pandolfo Malatesta n. 27 Rimini, tel. 0541 29305 mail: gdondi.2@notariato.it

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

Rimini, 4 (quattro) novembre 2025 (duemilaventicinque).

Il professionista delegato

Notaio Giorgia Dondi

