



TRIBUNALE DI RIMINI

Primo avviso di vendita di immobili con modalita' telematica asincrona

Procedura esecutiva immobiliare RGE n. 47/2025 alla quale è stata riunita la procedura esecutiva immobiliare recante RGE 138/2025

Il sottoscritto Avv. Romina Vaccarini (cod. fisc. VCC RMN 75H56 H294Y, pec romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it), con studio in Rimini, Via Flaminia n. 171, delegato ai sensi dell'art. 591 c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita giusta ordinanza ai sensi dell'art. 569 c.p.c. emessa dal Giudice Esecuzione in data 13/04/2026, rende noto che:

- nell'esecuzione immobiliare in corso presso il Tribunale di Rimini, **R.G.E. N. 47/2025**, promossa da **RIVIERABANCA CREDITO COOPERATIVO DI RIMINI E GRADARA S.C.** il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita dei beni immobili di seguito indicati disponendo che essa sia effettuata con le modalità telematiche secondo il modello della vendita asincrona che consente la presentazione delle offerte in via telematica nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161 ter disp. Att. c.p.c., di cui al D.M. 26.02.2015 n. 32 e delle istruzioni del Giudice dell'Esecuzione stabilite nell'ordinanza;

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

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

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

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

- tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il seguente recapito:

AVVOCATO ROMINA VACCARINI

Via Flaminia 171- 47900 Rimini

Telefono 0541 39333 – mobile 3397612695

mail: avvrominavaccarini@gmail.com

pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it

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

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI RIMINI

ASTE
GIUDIZIARIE®

- l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di vendita e l'inizio dell'eventuale gara ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c. avrà luogo presso lo studio del professionista delegato ubicato in Rimini alla Via Flaminia, 171 (RN) **il giorno 15 SETTEMBRE 2026 alle ore 10.00;** pertanto dà

ASTE
GIUDIZIARIE®

PUBBLICO AVVISO

ASTE
GIUDIZIARIE®

di vendita dei seguenti beni e diritti immobiliari

LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Mondaino in Località Rio Salso (civico 71, 105, 113, snc) sul limite del confine regionale con la regione Marche. La strada prospiciente il compendio immobiliare è identificata come Strada Statale 744 Fogliense, non presente nello stradario del comune di Mondaino, detta strada viene anche identificata come Strada Provinciale Feltresca (SP3).

Il compendio immobiliare viene stimato come unico lotto così composto:

- Immobiliare "A" – Autosalone - Località Rio Salso n.105
- Immobiliare "B" – n. 2 Appartamenti – Località Rio Salso n.113
- Immobiliare "C" – Officina – Località Rio Salso snc
- Immobiliare "D" – Terreno – Località Rio Salso snc
- Immobiliare "E" – Ripostiglio – Località Rio Salso n. 71

Si precisa in particolare quanto segue:

1. In sede di sopralluogo sulla corte comune (identificata al subalterno 23) sono stati rilevati manufatti abusivi, a servizio dell'attività esistente, che dovranno essere oggetto di demolizione a cura e spese dell'aggiudicatario.
2. Nel compendio immobiliare è stata rilevata **la presenza di manufatti in cemento amianto**, in particolare è evidente la presenza sulla copertura del fabbricato identificato con la lettera "C" ed ogni incombente relativo è a cura e spese dell'aggiudicatario.

A.

Proprietà per la quota di 1/1 di Autosalone posto al piano terra, ubicato a Mondaino in Località Rio Salso n.105.

L'unità immobiliare è così composta:

Autosalone, antibagno e bagno, il tutto sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa 157 mq.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Identificato in catasto fabbricati

Immobili:

*Avv. Romina Vaccarini
Via Flaminia 171 – 47923 Rimini
Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695*

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

Autosalone Località Rio Salso n.131:

Foglio 14, mappale 150, subalterno 5, z.c. -, categoria C/1, classe 2, consistenza 142 mq, superficie catastale 152 mq, piano T, rendita: €. 1.804,09.

coerenze: corpo sub.19, corpo sub.21, corte comune sub.24, corte comune sub.23, salvo diversi.

Identificato in catasto terreni

partita 1, foglio 14, mappale 150, qualità ente urbano, superficie 4165 mq.

coerenze: altro mappale, strada pubblica, particella n.333, particella 331, particella 330, particella 285, salvo diversi.

B.

Due unità immobiliari “catastali” di fatto prive di requisiti igienico sanitari necessari per l'utilizzo a cui sono destinate, inoltre di fatto non hanno una propria autonomia funzionale in ragione della conformazione e accessibilità dei locali su due livelli.

1. Proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** posto al piano terra e primo e sottotetto, ubicato a Mondaino in Località Rio Salso n.113.

L'unità immobiliare è così composta: vano scala comune, cucina, n.2 ripostigli, al piano terra, n.2 camere al piano primo e ripostiglio al piano sottotetto, il tutto sviluppa una superficie calpestabile complessiva di circa 60 mq.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Identificato in catasto fabbricati

Foglio 14, mappale 150, subalterno 21, z.c. -, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 70 mq, escluse aree scoperte 70 mq piano T-1, rendita: €. 161,13.

coerenze: corpo sub.19, corpo sub.5, vano scala comune sub.9, corte comune sub.23, salvo diversi.

2. Proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** posto al piano interrato, terra e primo, ubicato a Mondaino in Località Rio Salso n.113.

L'unità immobiliare è così composta: vano scala comune, cucina, ripostiglio al piano terra, n.2 camere al piano primo e cantina al piano interrato, il tutto sviluppa una superficie calpestabile complessiva di circa 68 mq.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Identificato in catasto fabbricati

Foglio 14, mappale 150, subalterno 22, z.c. -, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 75 mq, escluse aree scoperte 75, piano S1- T-1, rendita: €. 181,28.

*Avv. Romina Vaccarini
Via Flaminia 171 – 47923 Rimini
Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695*

*Mail: avvrominavaccarini@gmail.com
Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it*



coerenze: corpo sub.17, corpo sub.19, vano scala comune sub.9, corte comune sub.23, salvo diversi.

Identificati in catasto terreni

partita 1, foglio 14, mappale 150, qualità ente urbano, superficie 4165 mq.

coerenze: altro mappale, strada pubblica, particella n.333, particella 331, particella 330, particella 285, salvo diversi.

C.

Tre unità immobiliari in quanto non è stato eseguito l'aggiornamento catastale a seguito dell'intervento edilizio del 2019, pertanto la destinazione finale dell'intera unità è da considerarsi officina meccanica (da titolo edilizio).

1. Proprietà per la quota di 1/1 di **"parte" di Officina** (censita in catasto come unità autonoma con destinazione **negozio**) posto al piano terra, ubicato a Mondaino in Località Rio Salso snc. L'unità immobiliare è così composta da un unico locale con uso ufficio, il tutto sviluppa una superficie netta di circa 19 mq.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Identificato in catasto fabbricati

Foglio 14, mappale 150, subalterno 15, z.c. -, categoria C/1, classe 2, consistenza 17 mq, superficie catastale 21 mq, piano T, rendita: €. 215,98.

coerenze: corpo sub.22, corpo sub.17, corte comune sub.23, salvo diversi.

2. Proprietà per la quota di 1/1 di **"parte" di Officina** posto al piano terra, ubicato a Mondaino in Località Rio Salso n. snc.

L'unità immobiliare è così composta: n.2 locali ad uso officina, ufficio, deposito, antibagno, bagno e autoclave, il tutto sviluppa una superficie netta di circa 379 mq.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Identificato in catasto fabbricati

Foglio 14, mappale 150, subalterno 17, z.c. -, categoria C/3, classe 2, consistenza 389 mq, superficie catastale 397 mq, piano T, rendita: €. 1.125,05.

coerenze: corpo sub.15, corpo sub.20, corpo sub.22, corpo sub. 19, corte comune sub.23, salvo diversi.

3. Proprietà per la quota di 1/1 di **"parte" di Officina** (censita in catasto come unità autonoma con destinazione **Deposito**) posto al piano terra, ubicato a Mondaino in Località Rio Salso n.131.

L'unità immobiliare è così composta: deposito e ripostiglio, il tutto sviluppa una superficie netta di circa 49 mq.

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



L'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Identificato in catasto fabbricati

Foglio 14, mappale 150, subalterno 20, z.c. -, categoria C/2, classe 2, consistenza 48 mq, superficie catastale 53 mq, piano T, rendita: €. 126,43.

coerenze: corpo sub.8, corpo sub.17, corpo sub.19, corte comune sub.23, salvo diversi.

Identificati in catasto terreni

partita 1, foglio 14, mappale 150, qualità ente urbano, superficie 4165 mq.

coerenze: altro mappale, strada pubblica, particella n.333, particella 331, particella 330, particella 285, salvo diversi.

Officina meccanica A+ B+C sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa 477 mq.

D)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno destinato in parte a destinazione agricola e in parte a destinazione produttiva sito in Mondaino in Località Rio

Salso snc.

Il terreno è posto in area collinare, di complessivi 3656 mq di superficie catastale confinante con fosso Rio Salso, con orografia irregolare, parte con lieve pendenza, al momento del sopralluogo parte del terreno risultava coltivato e parte incolto. Il terreno è privo di accesso dalla strada pubblica, attualmente si accede dalla corte identificata con il subalterno 23 della particella 150 e non vi è una servitù di passaggio costituita.

Ai fini della determinazione delle superfici inerenti alle due destinazioni si procede con un calcolo grafico (susceptibile di modifica) in quanto non esiste un dato ufficiale.

L'effettiva superficie edificabile dovrà essere definita in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale, dopo di che si potrà procedere con la progettazione e presentazione del titolo edilizio, sarà il titolo edilizio (rilasciato dopo l'istruttoria tecnica del Comune) che certificherà la superficie edificabile del lotto.

I confini non sono definiti sul posto, fatta eccezione per la recinzione esistente con la particella 234, pertanto per la determinazione della consistenza si fa riferimento alla superficie catastale.

Identificato in catasto terreni:

Foglio 14, mappale 333,

qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale 3656 mq, reddito agrario: €. 25,49, reddito dominicale: €. 21,71

Coerenze: particelle 150, 332, 334, 234 salvo diversi.

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



E.

Proprietà per la quota di 1/1 di Ripostiglio posto al piano seminterrato, ubicato a Mondaino in Località Rio Salso n.71.

L'unità immobiliare è così composta da un unico locale con uso ripostiglio, ricavato dal sotto rampa scivolo di accesso al piano rialzato del fabbricato principale identificato con la particella 330, il tutto sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa 41 mq.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Identificato in catasto fabbricati

Foglio 14, mappale 330, subalterno 4, z.c. -, categoria F/1, classe -, consistenza -, superficie catastale -, piano S1, rendita: €. -.

coerenze: corpo sub.2, salvo diversi.

Titoli abilitativi e pratiche edilizie

Con riferimento all'immobile di cui al punto A)

- Il compendio immobiliare risulta edificato antecedentemente al 01/09/1967, in particolare alcune parti del medesimo risultano già edificate in epoca prebellica come attestante dalla planimetria catastale d'impianto del 30/01/1940;
- Concessione Edilizia n.5, protocollo n. 1889 del 12/06/1979;
- Abitabilità n.2000 rilasciata in data 07/07/1980;
- Sanatoria di opere abusive Registro n.120 del 03/08/1992;
- S.C.I.A. n.448/2015.

Con riferimento all'immobile di cui al punto B), C)

- Il compendio immobiliare risulta edificato antecedentemente al 01/09/1967, in particolare alcune parti del medesimo risultano già edificate in epoca prebellica come attestante dalla planimetria catastale d'impianto del 30/01/1940
- Concessione Edilizia n.5, protocollo n. 1889 del 12/06/1979;
- Abitabilità n. 2000 rilasciata in data 07/07/1980;
- Sanatoria di opere abusive Reg. n.120 del 03/08/1992;
- S.C.I.A. n. 448/2015;
- C.I.L.A. protocollo n. 1725 del 24/04/2019;

Con riferimento all'immobile di cui al punto D)

Il perito ha accertato che non risultano presenti pratiche edilizie.

Con riferimento all'immobile di cui al punto E)

- Concessione Edilizia n.150-bis del 09/04/1993;
- Abitabilità prot. n.4286 rilasciata in data 08/09/1993;

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



- S.C.I.A. n. 556/2017;

Provenienza dei beni posti in vendita

Con riferimento all'immobile di cui al punto A), B) e C)

Attuali proprietari:

L'attuale parte eseguita in forza all'atto di permuta a firma del Notaio Cimmino Nelson Alberto in data 26/01/2015 al Repertorio n.11868, trascritta a Rimini il 06/02/2015 Rp. 878 Rg.1343.

Precedenti Proprietari:

Parte eseguita proprietà per la quota di 1/2 e **** proprietà per la quota di 1/2 in forza all'atto di donazione a firma di Notaio Marchionni Enrico in data 12/06/1997, repertorio 390993, trascritto a Rimini in data 26/06/1997 all'art.4521.

Con riferimento all'immobile di cui al punto D)

Attuali proprietari:

Parte eseguita in forza all'atto di divisione, trascritta ai nn.1349/882 in data 06 febbraio 2015

Precedenti proprietari:

Parte eseguita per la quota di 1/2 e **** per la quota di 1/2 in forza all'atto di compravendita a firma del Notaio Marchionni Mario fu dott. Enrico in data 18/04/1972, trascritto a Rimini in data 12/05/1972 all'art. 4915.

Con riferimento all'immobile di cui al punto E)

Attuali proprietari:

parte eseguita in forza all'atto di divisione a firma del Notaio Marchionni in data 30/12/1993 al Repertorio n.318528, trascritto a Rimini il 01/02/1994 all'art.761.

Precedenti proprietari

Parte eseguita per la quota di 1/2 e **** per la quota di 1/2 in forza all'atto di compravendita a firma del Notaio Marchionni Mario fu dott. Enrico in data 10/04/1990, trascritto a Rimini in data 12/05/1990 all'art. 2908.

Conformità urbanistico-edilizia con riferimento all'immobile di cui a punto A): non conforme

Autosalone (sub.5) non risulta conforme all'ultimo titolo abilitativo in quanto è stato oggetto delle seguenti modifiche:

- Costruzione di antibagno e bagno;
- Demolizione e costruzione di pareti divisorie interne.

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



Per la regolarizzazione di tali opere è prevedibile una spesa per onorari e sanzioni complessive in euro 3.500,00 oltre oneri fiscali.

Al momento del sopralluogo sono state rilevate anche discrepanze riconducibili a tolleranze costruttive di cui all'Art.19bis della L.R.23/2004 così come modificato e integrato dall'art.18 comma 1 della Legge Regionale n.5 del 25/07/2025, nonché alle disposizioni in materia di tolleranze di cui all'art.34-bis del D.P.R. 380/01 modificato dal Decreto Legge n.69 del 29/05/2024, convertito in legge in data 24/07/2024.

Conformità catastale con riferimento all'immobile di cui a punto A): non conforme

Autosalone (sub.5) non risulta conforme alla planimetria catastale presente all'Archivio dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, per l'eventuale regolarizzazione occorre presentare pratica DOCFA, di aggiornamento catastale, per un costo di euro 400,00 quali onorari e euro 70,00 per diritti catastali, oltre a oneri fiscali. Si precisa che il numero civico in visura risulta 131 anziché 105.

Conformità urbanistico-edilizia con riferimento all'immobile di cui a punto B): parzialmente non conforme

· **Appartamento (sub.21)** non risulta conforme all'ultimo titolo abilitativo in quanto è stato realizzato un locale ripostiglio al piano terra e non è stata chiusa la porta di collegamento al bagno al piano primo come indicato nell'elaborato grafico depositato in comune. Per la conformazione delle opere si prevede un costo approssimativo di euro 2.000,00 come indicato in perizia.

· **Appartamento (sub.22)** risulta corrispondente all'ultimo titolo abilitativo depositato presso il comune di Mondaino. Al momento del sopralluogo sono state rilevate modifiche riconducibili a tolleranze costruttive di cui all'Art.19bis della L.R.23/2004 così come modificato e integrato dall'art.18 comma 1 della Legge Regionale n.5 del 25/07/2025, nonché alle disposizioni in materia di tolleranze di cui all'art.34-bis del D.P.R. 380/01 modificato dal Decreto Legge n.69 del 29/05/2024, convertito in legge in data 24/07/2024

Conformità catastale con riferimento all'immobile di cui a punto B): non conforme sub 21

Appartamento (sub.21) non risulta conforme alla planimetria catastale presente all'Archivio dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, per la regolarizzazione risulta necessario eseguire la pratica di aggiornamento catastale (ripostiglio al piano sottotetto) per la quale sono previsti così per euro 300,00 per onorari e 70,00 euro per i diritti catastali, oltre a oneri fiscali.

Appartamento (sub.22) risulta conforme alla planimetria catastale presente all'Archivio dell'Agenzia delle Entrate-Territorio Destinazione urbanistica.

Avv. Romina Vaccarini
Via Flaminia 171 – 47923 Rimini
Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



Conformità urbanistico-edilizia con riferimento all'immobile di cui a punto C): non conforme

L'Officina costituita dalle seguenti unità immobiliari: **Negozi (sub.15), Officina (sub.17), Deposito (sub.20)** non risulta conforme all'ultimo titolo abilitativo in quanto sono state rilevate difformità distributive interne, errate indicazioni e/o rappresentazione grafica di aperture interne ed esterne. Al momento del sopralluogo sono state rilevate modifiche riconducibili a tolleranze costruttive di cui all'Art.19 bis della L.R.23/2004 così come modificato e integrato dall'art.18 comma 1 della Legge Regionale n.5 del 25/07/2025, nonché alle disposizioni in materia di tolleranze di cui all'art.34-bis del D.P.R. 380/01 modificato dal Decreto Legge n.69 del 29/05/2024, convertito in legge in data 24/07/2024. In sede di sopralluogo si è riscontrata la presenza di manufatti abusivi a servizio dell'Officina, insistenti sulla corte comune, tali opere non sono sanabili pertanto dovranno essere rimosse a cura e a spese dell'aggiudicatario. Al fine di conformare lo stato dei luoghi procedendo con la demolizione dei manufatti abusivi, regolarizzazione e/o conformazione delle opere eseguite sull'unità immobiliare si stima un costo di circa €.12.000,00, precisando che detto importo è indicativo come indicato in perizia.

Conformità catastale con riferimento all'immobile di cui a punto C): non conforme

L'Officina costituita dalle seguenti unità immobiliari:

Negozi (sub.15), Officina (sub.17), Deposito (sub.2) non risulta conforme alle planimetrie catastali presenti all'Archivio dell'Agenzia delle Entrate-Territorio. Per la regolarizzazione risulta necessario eseguire la pratica di aggiornamento catastale di fusione delle tre unità immobiliari per la quale sono previsti costi per euro 400,00 per onorari e 70,00 euro per i diritti catastali, oltre a oneri fiscali.

Conformità catastale con riferimento all'immobile di cui a punto D): conforme

Conformità urbanistico-edilizia con riferimento all'immobile di cui a punto E): non conforme

L'unità immobiliare non è conforme in quanto è stata realizzata una chiusura con infissi scorrevoli in ferro che ne determina una trasformazione edilizia. In seguito al riscontro telefonico con il Tecnico del Comune di Mondaino si è avuta conferma che tale intervento risulta sanabile tramite pratica SCIA in sanatoria come aumento di superficie accessoria, è soggetto al pagamento del costo di costruzione, sanzione e diritti di segreteria. Tenuto conto dei costi comunali e dei costi tecnici è prevedibile una spesa di circa euro 6.000,00 come indicato in perizia.

Avv. Romina Vaccarini
Via Flaminia 171 – 47923 Rimini
Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



Dato i costi rilevanti si ritiene opportuno procedere con la rimozione della chiusura esistente e messa in pristino dello stato dei luoghi per la quale si prevede un costo stimato di euro 1.000,00.

Conformità catastale con riferimento all'immobile di cui a punto E): non conforme

L'unità immobiliare non è conforme in quanto è censita come "area urbana", si ritiene che occorra una pratica di aggiornamento catastale per la modifica della destinazione d'uso come locale ripostiglio, per la quale sono previsti costi per euro 400,00 per onorari e 70,00 euro per i diritti catastali, oltre a oneri fiscali.

Si precisa che tutti gli importi sopra riportati, relativi alle difformità urbanistiche-catastali, sono indicativi, la possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione, rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici.

Impianti presenti nell'immobile

Per quanto riguarda gli impianti e lo stato di manutenzione e di conservazione degli immobili oggetto del presente avviso si rinvia espressamente alla descrizione contenuta nella citata relazione del perito Geometra Alberto Vandelli ed ai documenti ad essa allegati. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza che non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti presenti nell'immobile oggetto del presente avviso (che pertanto potrebbero non risultare conformi alle norme di sicurezza) con conseguente accettazione ed espressa assunzione di responsabilità esclusiva da parte del partecipante per ogni spesa o danno derivante dall'eventuale non conformità degli impianti ai sensi e per gli effetti di cui alla normativa vigente se ed in quanto applicabile.

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 23/09/2025, è emerso con riferimento agli immobili di cui al punto C così' distinte al Catasto Fabbricati:

- Foglio 14 Particella 150 Subalterno 17
- Foglio 14 Particella 150 Subalterno 15
- Foglio 14 Particella 150 Subalterno 20

che risultano occupato dalla società ...omississ... , p.iva ...omississ...in forza di un contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 01/01/2023 registrato presso l'ufficio di Pesaro (TQM) in data 03/05/2023 Serie 3T, n.1342 della durata di 6 anni con decorrenza 01/01/2023 e scadenza 31/12/2028 con rinnovo tacito di ulteriori 6 anni salvo disdetta entro 6 mesi dalla

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



scadenza, per un importo annuo pari a 8.400,00 euro con rate mensili di Euro 700,00 scadenti il giorno 5 di ogni mese.

Con riferimento agli altri immobili pignorati gli stessi sono occupati da parte esecutata che li utilizza come ripostigli. L'immobile ad uso abitativo appare in pessime condizioni ed anch'esso è utilizzato come ripostiglio.

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario

Con riferimento all'immobile di cui al punto D risulta una Servitù perpetua a carico di **** e a favore di ****, consistente nella possibilità per il fondo dominante di costruire edifici e manufatti di ogni tipo sul confine fra il fondo servente e il fondo dominante o a distanza minore di quelle previste dalla legge ed in deroga alle stesse, a firma del Notaio Cimmino Nelson Alberto in data 26/01/2015 al numero di repertorio n.11870/9648, trascritto a Rimini in data 06/02/2015 ai nn. Rp. 883 Rg. 1350.

A seguito della vendita del fabbricato posto sulla particella 234 del 23/09/2015, a firma del Notaio Cimmino Nelson Alberto al numero di repertorio 12238/9899 e trascritto a Rimini in data 09/10/2015 ai nn.Rp.7845 Rg.12391 è stata contestualmente fatta rinuncia, da parte dell'acquirente, alla servitù perpetua di cui all'atto sopra citato.

Si precisa che la servitù di cui all'atto del 26/01/2015 rep.11870 rimane attiva ed efficace a favore del terreno oggi identificato con le particelle 334 e 332.

Altre informazioni

La vendita è a corpo e non a misura e gli immobili meglio descritti nella perizia di stima si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con le eventuali quote di comproprietà sui beni comuni se e come ad essi spettanti. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli adempimenti di cancellazione delle iscrizioni, delle trascrizioni e delle altre formalità pregiudizievoli, delle quali può essere ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



(ed escluse pertanto le eventuali domande giudiziali trascritte e gravami non cancellabili), saranno espletati dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario.

Inoltre, si precisa che quanto dichiarato dal perito nella perizia di stima non è oggetto di garanzia contrattuale, in particolare in merito alla regolarità urbanistica (agli oneri per eventuali sanatorie), allo stato di fatto, ai gravami non cancellabili.

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

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

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

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

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

FISSA

per il giorno **15 SETTEMBRE 2026 ore 10.00 e seguenti** presso il proprio studio ubicato in RIMINI alla Via Flaminia, 171, l'esperimento della vendita senza incanto con l'esame delle offerte telematiche ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO

prezzo base della vendita senza incanto fissato in **Euro 280.000,00 (duecentoottantamila/00)**, con offerta minima non inferiore ad **Euro 210.000,00 (duecentodiecimila/00)**,

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

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



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

DETERMINA

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

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

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

Non è prevista la possibilità di presentare offerte multiple alternative.

Rimini, 25/05/2026

Il professionista delegato

Avv. Romina Vaccarini

CONDIZIONI DI VENDITA

1) OFFERTE TELEMATICHE

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

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

Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare.

L'offerta è irrevocabile e deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



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

All'offerta telematica devono essere allegati:

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

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



prevista dall'art. 179 c.c..

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

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

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

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

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



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

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

L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015 e dovrà essere indirizzata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del Gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di acconto sul prezzo, tramite bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata entro il giorno precedente rispetto a quello fissato per l'esame delle offerte, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva **R.G.E. N. 47/2025 TRIBUNALE DI RIMINI** con IBAN **IT52 0070 9024 2000 9001 0230 137** e causale **CAUZIONE R.G.E. N. 47/025** indicando se lotto unico "lotto unico" oppure il numero del lotto per cui si offre la cauzione "lotto n...".

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

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



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

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

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

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

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

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



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-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica e' redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente e' messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta.

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

Avv. Romina Vaccarini
Via Flaminia 171 – 47923 Rimini
Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



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

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

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

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

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

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

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

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

DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

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

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.; qualora le offerte siano di pari importo, ai fini dell'individuazione della miglior offerta, si terrà conto della data e ora di presentazione come criterio principale

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 - 47923 Rimini

Tel 0541.393330 - Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



indipendentemente dal termine per il versamento del saldo prezzo atteso che il termine perentorio è 120 giorni dall'aggiudicazione.

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

€ 250,00 per immobili con prezzo base fino a Euro 13.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo base da Euro 13.000,01 a Euro 26.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo base da Euro 26.000,01 a Euro 52.000,00; € 1.300,00 per immobili con prezzo base da Euro 52.000,01 fino a Euro 80.000,00; € 1.500,00 per immobili con prezzo base da Euro 80.000,01 fino a Euro 100.000,00; € 2.000,00 per immobili con prezzo base da Euro 100.000,01 fino a Euro 130.000,00; € 2.500,00 per immobili con prezzo base da Euro 130.000,01 fino a Euro 160.000,00; € 3.000,00 per immobili con prezzo base da Euro 160.000,01 fino a Euro 200.000,00; € 4.000,00 per immobili con prezzo base da Euro 200.000,01 fino a Euro 260.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre Euro 260.000,01.

La gara **avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio** con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate.

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

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



dell'aggiudicatario; per la redazione del verbale, il delegato può utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni.

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

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

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

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015. **Ove non vi fosse adesione alla gara, si procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per l'individuazione della stessa si terrà conto gradatamente dell'entità del prezzo offerto, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto.**

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

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

Il professionista delegato provvede altresì:

- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 CPC;
- sull'eventuale istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 589 e 590 CPC;
- ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 CPC e dell'art. 585 CPC
- Dà in ogni caso notizia al G.E. dell'esito di ogni tentativo di vendita.

Avv. Romina Vaccarini
Via Flaminia 171 – 47923 Rimini
Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com
Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



- Dopo la vendita gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari.

SALDO DEL PREZZO

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

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

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

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

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

Dopo l'aggiudicazione il professionista delegato inviterà, mediante comunicazione PEC, l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, entro e non oltre dieci giorni, la nota di precisazione del suo credito, indicante gli importi spettanti, distinti per capitale, interessi e spese insieme con le modalità di versamento. Qualora l'aggiudicatario provveda al pagamento prima che il creditore fondiario - pur nel rispetto del termine di dieci giorni - abbia provveduto al deposito della nota di precisazione del credito, il delegato non è autorizzato a trasferire le somme ricevute.

I pagamenti delle somme suddette potranno essere eseguiti mediante:

- assegni circolari (emessi esclusivamente da banche italiane o dalle Poste Italiane) non trasferibili intestati al professionista delegato con indicazione del numero della RGE e del Lotto, da consegnare presso lo studio del professionista delegato nei giorni ed orari di ufficio;

- bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura all'IBAN che sarà comunicato dal professionista delegato sempre con indicazione nella causale del numero della RGE e del Lotto.

In caso di credito fondiario, a norma dell'art. 41, comma cinque, D.Lgs. n.385 del 1 settembre 1993, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché nel medesimo termine previsto per il saldo prezzo, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi di tale facoltà, entro lo stesso termine dovrà

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



TRIBUNALE DI RIMINI

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.

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

ANTIRICICLAGGIO

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

DECRETO DI TRASFERIMENTO E ADEMPIMENTI

Avvenuto l'integrale versamento del prezzo e di tutte le spese e la consegna della dichiarazione ai fini della normativa antiriciclaggio, il professionista delegato predispone la bozza del decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al Giudice dell'Esecuzione il fascicolo, allegando alla bozza di decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile.

Il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi sin d'ora che gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario; il delegato, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. Conservatoria dei RR. II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio la copia autenticata del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi.

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

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



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 e si ricorda che il solo delegato, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di presentare ai Pubblici Uffici competenti, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi.

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

FINANZIAMENTI BANCARI

Al fine di agevolare da parte degli aggiudicatari l'ottenimento di finanziamenti bancari con garanzia ipotecaria sui beni oggetto del presente avviso, si ricorda l'applicabilità della disciplina di cui al secondo comma dell'art. 585 c.p.c. chiarendosi che la trascrizione del decreto di trasferimento potrà essere eseguita soltanto unitamente alla iscrizione dell'ipoteca e con l'impegno della procedura a cancellare i gravami con le modalità sopra descritte.

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

INFORMAZIONI

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale della ordinanza di vendita, della relazione di stima dell'Esperto Stimatore, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso il **Portale delle Vendite Pubbliche** (www.pvp.giustizia.it) **nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it** e presso il professionista delegato, e l'accettazione incondizionata di quanto previsto nel presente avviso. La pubblicità sarà effettuata a norma del 490 c.p.c. secondo le seguenti modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di delega:

- A. Pubblicazione dell'avviso di vendita e della presente ordinanza sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
- B. Pubblicazione del presente avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque

Avv. Romina Vaccarini
Via Flaminia 171 – 47923 Rimini
Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



giorni prima del termine per la presentazione delle offerte: - sul sito internet www.astegiudiziarie.it (per tutte le procedure, indipendentemente dal gestore della vendita telematica nominato);

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

D. Il professionista delegato a sua discrezione potrà dare ulteriore pubblicità all'avviso secondo le modalità della pubblicità commerciale mediante appositi volantinaggi.

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

Avv. Romina Vaccarini

Via Flaminia 171 – 47923 Rimini

Tel 0541.393330 – Cell. 3397612695

Mail: avvrominavaccarini@gmail.com

Pec: romina.vaccarini@ordineavvocatirimini.it



l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;• precisare per ogni singola richiesta di servizi i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa fattura (creditore che anticipa le spese);• inserire sul Portale delle Vendite Pubbliche, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene. Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese dovute per i servizi richiesti non saranno lavorate dalle società di servizi.

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

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

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

MANUALI PER L'UTENTE

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

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