TRIBUNALE DI RIMINI
1' AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI
ASTA TELEMATICA ASINCRONA PURA
RGE n. 48/2024
LOTTO UNICO

Il Notaio Dott.ssa Giorgia Dondi

rende noto

1 - che nella esecuzione immobiliare innanzi al Tribunale di Rimini RGE n. 48/2024 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto con ordinanza in data 21 marzo 2025 ai sensi dell'art. 569 c.p.c. la vendita ed ha delegato il suddetto professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. (nel seguito "professionista delegato");

2 - che i beni immobili oggetto di vendita sono descritti nella relazione redatta dal perito estimatore Geom. Rodolfo Scarponi (arcostudio1@tin.it), depositata in data 14 febbraio 2025 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 **"Gruppo Edicom Spa"** 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.asteannunci.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.2@notariato.it;

9 - che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di

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

Rimini da parte di chiunque vi abbia interesse;
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 UNICO:

Piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione, da terra a cielo, ubicato al piano terra, primo, secondo e terzo/sottotetto (accessibile con scala retrattile), con corte annessa e autorimessa al piano terra, unitamente alla proporzionale quota di comproprietà sull'area identificata con la Particella n. 634 (seicentotrentaquattro) del Foglio 86 (ottantasei), adibita ad accesso e disimpegno.

Gli immobili sono costituiti da porzioni del compendio immobiliare di tipologia "a schiera", compreso nel **V COMPRENSORIO P.E.E.P. AUSA,** area III, unità edilizia M 5-6, destinato ad autorimesse ed abitazioni, sito nel Comune di **RIMINI** (RN), in Via Zeffirino Gambetti, n. 13, edificato su un lotto di terreno identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il **Foglio 86 (ottantasei) Particella 1.418 (millequattrocentodiciotto)** Qualità E.U. di Mq. 111 (centoundici), tra area coperta e scoperta pertinenziale.
Gli immobili sono così composti:
- piano terra: un'autorimessa, costituita da un unico vano, per una superficie complessiva pari a Mq. 28,55, circa (al lordo dei muri), un ripostiglio, un disimpegno e una lavanderia/C.T./W.C.D., per una superficie complessiva pari a Mq. 30,10, circa (al lordo dei muri) e una corte, per una superficie complessiva pari a Mq. 50,00, circa;
- piano primo: un ingresso, un soggiorno/pranzo, una cucina, un W.C. e un vano scala, per una superficie complessiva pari a Mq. 64,50, circa (al lordo dei muri) e una loggia, per una superficie complessiva pari a Mq. 2,00, circa;
- piano secondo: un disimpegno, un bagno, un ripostiglio e tre camere da letto, per una superficie complessiva pari a Mq. 61,25, circa (al lordo dei muri) e una loggia/balcone, per una superficie complessiva pari a Mq. 2,00, circa;
- piano terzo/sottotetto (accessibile con scala retrattile): un ripostiglio (diviso in due vani), per una superficie pari a Mq. 15,60, circa (al lordo dei muri) con altezza maggiore di Mt. 1,50 e pari a Mq. 51,00, circa (al lordo dei muri) con altezza minore di Mt. 1,50; il piano terzo/sottotetto si presenta allo stato grezzo e privo di impianti fatta eccezione per la presenza di un punto di illuminazione;
il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a **Mq. 172,65**, circa (al lordo dei muri).
Confini:
- abitazione: Foglio 86, particella 1.418 subalterno 1 (proprietà stessa ditta), Particella n. 634 (proprietà altra ditta), Particella n. 1.417 Subalterno 2 graffata alla Particella 1.415 Subalterno n. 3 (proprietà altra ditta) e Particella 1.419 Subalterno 5 graffata alla Particella 1.418 Subalterno 4 (proprietà altra ditta), salvo altri;
- autorimessa: Foglio 86, particella 1.418 subalterno 2 graffata alla particella 1.419 subalterno 3 (proprietà stessa ditta), Via Zeffirino Gambetti (Particella 634 - proprietà altra ditta), Particella 1.417 subalterno 1 (proprietà altra ditta) e particella 1.419 subalterno 5 (proprietà altra ditta), salvo altri;

CON LA SEGUENTE IDENTIFICAZIONE CATASTALE
CATASTO FABBRICATI di detto Comune

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

Foglio 86 (ottantasei), particella 1418 (millequattrocentodiciotto), subalterni:

- 5 (cinque) graffato con particella 1419 (millequattrocentodiciannove) subalterno 3 (tre), Z.C. 1, VIA ZEFFIRINO GAMBETTI n. 13 piano T-1-2-3, categoria A/3, classe 5, vani 8, superficie catastale totale 173 mq, totale escluse aree scoperte mq 167, R.C. PROPOSTA 726,34;

-**4 (quattro)**, Z.C. 1, VIA ZEFFIRINO GAMBETTI n. 13 piano T, categoria C/6, classe 4, mq 25, superficie catastale totale 29 mq, R.C. PROPOSTA 161,39.

Si rimanda alla perizia per una più dettagliata descrizione, con la precisazione che a seguito della redazione della perizia il Perito ha eseguito l'aggiornamento catastale autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione e pertanto, come risulta dalla segnalazione di avvenuta variazione catastale di avvenuta correzione di intestazione del perito del 29 luglio 2025 gli immobili hanno assunto i dati catastali sopra riportati.

Si precisa che gli immobili oggetto della presente procedura si trovano all'interno della zona **V COMPRENSORIO P.E.E.P. AUSA** in particolare **sono assoggettati alle prescrizioni di cui alla convenzione** tra il COMUNE di RIMINI e la COOPERATIVA EDIFICATRICE VITTORIA Soc. Coop. R.L., per la cessione di aree in proprietà per l'edilizia economica popolare nel P.E.E.P. di Rimini, a firma dott. Francesco SAVELLI in data 20.09.1974 al Repertorio n. 16.227, registrata a Rimini in data 16.10.1974 al n. 3.460 e trascritta a Rimini in data 23.10.1974 al n. 5.369 R.P. - n. 6.319 R.G.. Il perito dà atto che il prezzo massimo di vendita è stato determinato dall'Ufficio competente del Comune in € 198.211,98 (centonovantottomiladuecentoundici virgola novantotto) e che il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli di alienabilità è stato determinato in €. 31.504,34 (trentunomilacinquecentoquattro virgola trentaquattro); inoltre, con Delibera di Giunta Comunale n. 122 del 16.05.2013, esecutiva ai sensi di Legge, sono stati determinati gli importi da recuperare nei confronti dei soggetti convenzionati del V Comprensorio P.E.E.P. Ausa, importi derivanti dai maggiori oneri sostenuti dal Comune di Rimini per l'acquisizione delle aree dello stesso comprensorio, ed è stato ribadito che il pagamento di tale importo è condizione necessaria per ottenere l'eliminazione dei vincoli di alienabilità sui rispettivi immobili; l'importo residuo da pagare entro il 15.02.2025, comprensivo degli interessi legali maturati dall'ultimo acconto pagato in data 08.01.2025, era pari a €. 154,31 (centocinquantaquattro virgola trentuno); nel caso di pagamento dopo il 15.02.2025 occorrerà contattare l'Ufficio P.E.E.P. ed Edilizia Residenziale Pubblica per l'aggiornamento del debito; il pagamento dell'importo anzidetto è condizione necessaria per l'eliminazione dei vincoli di alienabilità sugli immobili di cui trattasi.

Nel caso di esecuzione immobiliare l'aggiudicazione dell'immobile può avvenire anche ad un prezzo superiore a quello massimo suddetto e anche nei confronti di soggetti non in possesso dei requisiti previsti in convenzione; le suindicate deroghe non si applicano agli atti traslativi a titolo oneroso, alle locazioni, alle donazioni od altre liberalità posti in essere dalla parte aggiudicataria (o suo avente causa).

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

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

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.

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:

= P.E. n. 109/75 - Licenza Edilizia per la costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione, presentata in data 12.02.1975 - Prot. n. 664 e rilasciata in data 05.03.1975 - Prog. n. 109/75;

= P.E. n. 96/77 - Variante alla Licenza Edilizia Prog. n. 109/75 per la costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione, presentata in data 20.12.1976 - Prot. n. 4.675 e rilasciata in data 24.02.1977 - Prog. n. 96/77;

= P.E. n. 702/79 - Concessione Edilizia per la trasformazione del portico al piano terra in serra, presentata in data 03.05.1979 - Prot. n. 3.597 e rilasciata in data 04.07.1979 - Prog. n. 702/79;

= ABITABILITÀ - Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità, rilasciata in data 04.02.1978 - Prot. n. 18.

Come risultante dalla suddetta relazione di stima: "Dall'esame della documentazione richiesta al Comune di Rimini sono state riscontrate, tra lo stato di fatto degli immobili e i precedenti titoli abilitativi, le seguenti difformità:

AUTORIMESSA - PIANO TERRA

a.) diverso dimensionamento del vano;

b.) diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne;

ABITAZIONE - PIANO TERRA

c.) diverso posizionamento dell'infisso esterno del ripostiglio 1;

d.) diverso spessore del muro tra ripostiglio 1 e disimpegno - lavanderia/C.T./W.C.D.;

e.) diverso dimensionamento dei vani;

f.) diversa conformazione della scala interna;

g.) diverso dimensionamento della finestra tra ripostiglio 1 e lavanderia/C.T./W.C.D.;

h.) diversa destinazione d'uso del vano (accertata sul posto: ripostiglio 1 - indicata nel precedente edilizio: serra);

i.) diversa altezza interna nel ripostiglio 1 (reale: Mt. 2,52 - indicata nel precedente edilizio: Mt. 2,50);

ABITAZIONE - PIANO PRIMO

j.) diverso spessore e posizionamento di alcuni muri interni;

k.) diverso dimensionamento dei vani;

l.) diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne;

m.) diversa conformazione della scala interna;

n.) demolizione di parete tra anti e W.C. con conseguente realizzazione di un

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

unico vano;
ABITAZIONE - PIANO SECONDO
o.) diverso spessore della parete esterna della loggia/balcone;
p.) diverso spessore e posizionamento di alcuni muri interni;
q.) diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne;
r.) diversa conformazione della scala interna;
ABITAZIONE - PIANO TERZO/SOTTOTETTO
s.) mancata rappresentazione dell'intero piano;
t.) diversa altezza interna (reale: Mt. 2,25 - rilevata graficamente nel precedente edilizio: Mt. 2,00 - reale: Mt. 0,20 - rilevata graficamente nel precedente edilizio: Mt. 0,00).
N.B.: dall'esame degli elaborati planimetrici allegati alla Licenza Edilizia Prog. n. 109/75 del 05.03.1975 e successiva Variante Prot. n. 96/77 del 24.02.1977 e alla Concessione Edilizia Prog. n. 702/79 del 04.07.1979 si rileva che le "piante" dei piani terra, ballatoio e primo sono rappresentate graficamente in maniera errata in quanto ruotate di 180° rispetto alla planimetria in scala 1:500, correttamente rappresentata, nella quale l'immobile viene identificato erroneamente con l'unità edilizia n. 5/7 anziché in maniera corretta con la n. 6/4.
Dai colloqui avuti con i tecnici comunali e dall'esame delle planimetrie catastali degli immobili adiacenti, a quelli oggetto della presente relazione, si è convenuto che trattasi di errore materiale di rappresentazione grafica che non è stato rilevato nemmeno dai tecnici che hanno compiuto il sopralluogo per il rilascio della Autorizzazione di Abitabilità, come riscontrato dal sottoscritto Stimatore durante l'esame della documentazione allegata all'Autorizzazione di Abitabilità in data 13.11.2024 e pertanto non occorre procedere con nessuna pratica edilizia.
Regolarizzazione urbanistico-edilizia
- Le suddette difformità sono regolarizzabili come segue:
a.), b.), d.), e.), f.), g.), i.), j.), k.), l.), m.), o.), p.), q.), r.), s.) e t.) rientrano nella "Tolleranza Costruttiva" ai sensi dell'Art. 19 bis della L.R. n. 23/2004;
c.), h.) e n.) ripristino dello stato legittimato come da precedenti edilizi.
Costi da sostenere
- Per la regolarizzazione delle suddette difformità occorrerà sostenere i seguenti costi:
· impiego di artigiani per il ripristino dello stato legittimato (importo stimato compreso oneri di Legge): €. 2.800,00
Conformità Edilizia e di Agibilità
- Non occorre presentare alcuna Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (S.C.C.E.A.) - L.R. n. 15/2013 - Art. 23 - c. 1.
Costi da sostenere
- Non occorre sostenere alcun costo.
N.B.:
1.) gli importi e le procedure sopra indicati sono il risultato di colloqui avuti con i tecnici comunali e/o di precedenti esperienze professionali, pertanto sono da ritenersi puramente indicativi.
La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità di regolarizzazione andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative e alle procedure vigenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia di regolarizzazione;
2.) rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio

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

tecnico di fiducia."

Conformità catastale:

"Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali sono state riscontrate, tra il reale stato di fatto degli immobili e le planimetrie catastali depositate, le seguenti difformità:

AUTORIMESSA - PIANO TERRA

a.) diverso dimensionamento del vano;

b.) diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne;

ABITAZIONE - PIANO TERRA

c.) diverso spessore del muro tra ripostiglio 1 e disimpegno - lavanderia/C.T./W.C.D.;

d.) diverso dimensionamento dei vani;

e.) diversa conformazione della scala interna;

f.) diverso dimensionamento della finestra tra ripostiglio 1 e lavanderia/C.T./W.C.;

g.) diversa altezza interna del ripostiglio 1 (reale: Mt. 2,52 - indicata nella planimetria catastale: Mt. 2,50);

ABITAZIONE - PIANO PRIMO

h.) diverso dimensionamento dei vani;

i.) diversa distribuzione interna nel W.C. (unico vano);

j.) diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne;

k.) diversa conformazione della scala interna;

ABITAZIONE - PIANO SECONDO

l.) diverso dimensionamento dei vani;

m.) diverso dimensionamento della parete esterna della loggia/balcone;

n.) diverso dimensionamento e posizionamento di un'apertura esterna;

o.) diversa conformazione della scala interna;

p.) diversa destinazione d'uso di un vano (reale: ripostiglio - indicata nella planimetria catastale: W.C.);

ABITAZIONE - PIANO TERZO/SOTTOTETTO

q.) mancata rappresentazione dell'intero piano e della botola di collegamento con il piano sottostante;

INTESTAZIONE CATASTALE

r.) la ditta catastale non identifica l'effettiva proprietà (omissis)

Le difformità riscontrate, nelle planimetrie catastali, sono rilevanti ai fini catastali poiché incidono sulla consistenza e, quindi, sulla rendita catastale (vedi Circolare n. 2/2010 - Art. 3 - Comma e - dell'Agenzia del Territorio).

Regolarizzazione catastale

- Le difformità suddette sono regolarizzabili attraverso la predisposizione e presentazione di una denuncia di variazione catastale (DOCFA) completa di n. 2 planimetrie catastali e di n. 1 elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni e nella predisposizione e presentazione di n. 1 segnalazione di errore.

Costi aggiornamento Catasto Fabbricati

- I costi per l'aggiornamento catastale sono stimabili in €. 1.410,00 (€. 1.270,00 per competenze professionali - €. 140,00 per diritti catastali) oltre ad oneri di Legge.

Conformità catastale - CATASTO TERRENI

- Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione

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

Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali non è stata riscontrata, tra il reale stato di fatto del fabbricato e la mappa del Catasto Terreni alcuna difformità.
Regolarizzabili mediante
- Non occorre presentare alcun aggiornamento catastale.
Costi aggiornamento Catasto Terreni
- Non occorre sostenere alcun costo."

Si precisa che il giudice ha autorizzato la regolarizzazione catastale e pertanto gli immobili hanno assunto i dati catastali sopra riportati, come risulta dalla segnalazione di avvenuta variazione catastale di avvenuta correzione di intestazione del perito del 29 luglio 2025.

Si precisa che tutte le spese anche tecniche per il ripristino e la regolarizzazione amministrativo/urbanistica e catastale ulteriore 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 citate 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

Per il lotto sopra descritto, al momento di redazione del presente avviso di vendita, è presente nel fascicolo della procedura esecutiva (allegato in copia senza firme alla perizia) **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, n. 10796-658976-2025 rilasciato il 05.02.2025, valido fino al 05.02.2035 dall'Arch. Enrico Maria SCARPONI, classe energetica "F".

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

Possesso

Dalla perizia l'immobile nella disponibilità della 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

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

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 e nel regolamento di condominio, ove esistente, 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, nonchè 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, compresi gli impianti e lo stato integrale di conservazione, aggiornato rispetto a quanto descritto in perizia, nonchè lo stato di occupazione dei medesimi, tenendo presente ciò in sede di formulazione della propria offerta nonché dei rilanci rinunciando ad eccepire alcunchè.

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:

- **convenzione edilizia** per la cessione di aree in proprietà per l'edilizia economica popolare nel **P.E.E.P.** di Rimini, a firma dott. Francesco SAVELLI in data 20.09.1974 al Repertorio n. 16.227, registrata a Rimini in data 16.10.1974 al n. 3.460 e trascritta a Rimini in data 23.10.1974 al n. 5.396 R.P. - n. 6.319 R.G., recante condizioni e vincoli regolanti la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento. Nel caso di esecuzione immobiliare l'aggiudicazione dell'immobile può avvenire anche ad un prezzo superiore a quello massimo suddetto e anche nei confronti di soggetti non in possesso dei requisiti previsti in convenzione; le suindicate deroghe non si applicano agli atti traslativi a titolo oneroso, alle locazioni, alle donazioni od altre liberalità posti in essere dalla parte aggiudicataria (o suo avente causa);
- **vincoli, patti ed obblighi** emergenti dall'atto a rogito notaio Alessandro Covili Faggioli del 29 giugno 1978, repertorio 22572/1857, registrato a Rimini il 12 luglio 1978 al n. 3070, trascritto a Rimini il 15 luglio 1978 all'art. 4040.

Si segnala che in relazione ai beni in oggetto risultano le seguenti

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

iscrizioni ipotecarie ed i seguenti pignoramenti:
Ipoteca volontaria iscritta a Rimini in data 18 dicembre 2018 all'**art. 3022;**
Pignoramento trascritto a Rimini in data 16 aprile 2024 all'**art. 4002.**

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 presentazione della documentazione necessaria all'adempimento.

Si richiamano gli obblighi, i vincoli, le servitu', i limiti anche di natura urbanistica ed edificatoria e le obbligazioni *propter rem* richiamati negli atti di provenienza, che si hanno per qui 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 seguente conto corrente aperto presso la

BANCA MALASTESTIANA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA
LOTTO UNICO IBAN: IT83 K070 9024 2000 9001 0225 267
Intestato "RGE 48/2024 LOTTO UNICO PREZZO"
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 UNICO

PREZZO BASE Euro 292.500,00 (duecentonovantaduemilacinquecento virgola zero zero)
OFFERTA MINIMA CONSENTITA Euro 219.375,00 (duecentodiciannovemilatrecentosettantacinque virgola zero zero)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA 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 2 (due) dicembre 2025 (duemilaventicinque)
alle ore 13 (tredici) 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 GENERALI" nonché nelle istruzioni presenti sul sito **www.garavirtuale.it** nel rispetto delle istruzioni contenute nella ordinanza succitata, nonché di quelle

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

emanate successivamente alla ordinanza medesima dal G.E.
Rimini, 11 (undici) settembre 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 invio PEC all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.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; i cittadini stranieri dovranno indicare nell'offerta la precisazione circa la nazionalità, permesso di soggiorno, il **codice fiscale italiano**;

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

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

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

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,

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

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 feriale (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 casa 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

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

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 *consolle* 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

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

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 3º 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;

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

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

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

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

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

inviare una email o telefonare al Call center del gestore della vendita telematica ai contatti che emergono sul relativo sito.

Rimini, 11 (undici) settembre 2025 (duemilaventicinque)

Il professionista delegato
Notaio Giorgia Dondi

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