

TRIBUNALE DI RIMINI

**1' BIS AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI
IMMOBILI E MOBILI IN BLOCCO**

ASTA TELEMATICA ASINCRONA PURA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 88/2020

E

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 16/2025

LOTTI 1 E 2

Artt. 569 C.P.C. e 216 C.C.I.I.

L' Avvocato Kristel Torri

rende noto

1 - che nella esecuzione immobiliare innanzi al Tribunale di Rimini RGE n. 88/2020 il Giudice dell'Esecuzione Dottorssa Letizia Bocchini ha disposto con ordinanze in data 1.4.2022 ed in data 14.3.2025 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 Architetto Luigi Sorgente depositata agli atti della procedura e qui di seguito riportati;

3 - che il **"Custode"** dei beni immobili 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 la società "Edicom" 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 sul sito internet www.astegiudiziarie.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 del compendio 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 Flaminia 187 a) - RIMINI, Tel. 339.7049379, kristeltorri1@libero.it;

9 - che maggiori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di 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;

11- che nella liquidazione giudiziale R.G. 16/2025 il curatore Dottoressa Irene Bazzotti depositava in data 1.7.2025 il verbale di inventario dei beni mobili, contenente anche il patrimonio immobiliare;

12- in data 15.7.2025 il medesimo curatore Dottoressa Irene Bazzotti depositava altresì il programma di liquidazione, il quale, non essendo costituito il Comitato dei creditori, veniva approvato dall'Ill.mo G.D. Dott.ssa Maria Carla Corvetta autorizzandone gli atti ad esso conformi in data 23.7.2025;

13- in data 13/01/2026 l'Ill.mo G.E. autorizzava la pubblicazione del presente avviso di vendita avente il tenore letterale di *cui infra*;

e pertanto

dà pubblico avviso di vendita con modalità telematiche
dei seguenti diritti immobiliari e mobiliari in blocco

DESCRIZIONE

LOTTO 1:

Piena proprietà di fabbricato ad uso alberghiero denominato "Hotel Ostuni" 3 stelle *superior*, il tutto sito in Rimini, località Viserbella, Via Porto Palos n.108 - angolo viale P. Marchetti, composto da 4 piani, di cui piano terra con reception, sala da pranzo, bar, cucina e servizi, piano 1°, 2°, 3°, con camere e servizi, per un totale di 24 camere, di cui 18 con balcone e 6 con affaccio. Il fabbricato sviluppa una superficie lorda di circa: Mq. 902,66 ed è eretto su sottostante e circostante terreno di pertinenza, della superficie catastale complessiva di mq. 379.

CONFINI: via Porto Palos a nord/est, viale P. Marchetti, p.lla 744 a nord/ovest, p.lla 2226 a sud/ovest e p.lla 645 a sud/est.

IL TUTTO DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL:

foglio 38 (trentotto), mappale 63 (sessantatrè), sub. 4 (quattro), zona cens. 2, categoria D/2, rendita: 6.432.

(derivante da precedente sub 3 a sua volta derivante da sub 1 e 2)

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto terreni di detto comune al foglio 38 (trentotto) , p.lla 63 (sessantatrè), ente urbano, mq. 379.

Si rimanda alla perizia per la più dettagliata descrizione.

Dalla relazione peritale risultano le informazioni, ove disponibili, sull'importo annuo

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

delle spese ordinarie di gestione o di manutenzione degli immobili sopra descritti.

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

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

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

Autorizzazione Edilizia per Manutenzione Straordinaria n. 1448-1991 del 29/01/1992;

Condono Edilizio prot. 3787/86 Reg. 2194-1985 L.47/85;

Condono Edilizio prot. 96034/L del 01/03/1995 Reg. 43829-1994 L. 724/94;

Sanatoria n.5118 del 13/11/2000;

D.I.A. per modifiche interne n.1486-2004 del 13/12/2004 prot. 221572;

Assente agibilità.

Difformità urbanistiche edilizie :

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate dal perito le seguenti difformità: gli elaborati della pratica DIA n.1468 del 2004 risultano erronei, in quanto dalla verifica parte delle quote sono difforni dalle quote degli elaborati precedenti del Condono Edilizio Reg. n.43829/1994, Concessione in Sanatoria n. 51118; le quote della sezione del piano sottotetto sono errate. Nel prospetto sul fianco sinistro (lato Rimini) e nel prospetto sul retro (lato monte) risulta la presenza di alcuni balconi nelle camere del piano primo, secondo e terzo. I Balconi non sono riportati nelle piante e neppure la modifica delle aperture che ad oggi risultano porte finestre. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati tecnici allegati ai titoli autorizzativi si segnalano le seguenti difformità:

Al piano terra:

- Chiusura della tettoia che si affaccia sulla via Porto Palos, al momento si configura come una veranda; non regolarizzabile, da demolire;

- Diversità nelle quote interne del fabbricato; regolarizzabile tramite sanatoria, se comprese nella tolleranza costruttiva;

- All'allargamento della porta finestra sulla P. Marchetti, da cm. 145 a cm. 308, detta difformità andrà verificata anche con la necessità di una pratica sismica in sanatoria, o con la sua riconduzione allo stato legittimato;

- Chiusura dell'accesso al ripostiglio/sottoscala dal vano tecnico, apertura di porta dal locale dispensa, con demolizione di muratura portante, detta difformità andrà verificata anche con la necessità di una pratica sismica in sanatoria, o con la sua riconduzione allo stato legittimato;

- Diversa costituzione del pilastro presente nel locale tettoia/veranda con un ampliamento, (forse dovuto alla necessità di inserire impianti elettrici in muratura di laterizio);

- Presenza di parete divisoria, in materiale leggero nel locale sala pranzo a protezione dell'ingresso alla cucina;

- Presenza di una parete inclinata nel retro cucina, nel locale ripostiglio, in prossimità della porta di accesso dalla via P. Marchetti;

- All'esterno, nella corte lato Rimini, è situato un vano tecnico non presente negli

elaborati.

Al Piano primo, secondo e terzo:

- In diverse camere sono presenti difformità nelle quote, in parte dovute ad inspessimento delle pareti per ragioni di isolamento termo-acustico e/o per l'inserimento di impianti;
- Le finestre presenti sul lato Rimini del fabbricato sono state ampliate in porte finestre con l'aggiunta di un mini balcone con ringhiera.

Regolarizzazione con pratica in sanatoria e pratica sismica in sanatoria (da verificare presso gli uffici competenti).

Le opere non sanabili saranno da ricondurre allo stato legittimato.

Per la regolarizzazione delle opere da ricondurre allo stato legittimato e la richiesta di sanatoria è previsto un costo di circa €. 22.000,00.

NOTE: Nell'elenco delle pratiche autorizzative è presente una pratica di Condono Edilizio RCOND 71882 – ai sensi del D.L. n. 269 del 30.09.2003, per opere realizzate entro il 31 marzo 2003, di cui non è stato possibile reperirne copia essendo ancora in lavorazione presso l'ufficio tecnico comunale, la pratica risulta in carico ad un tecnico esterno, a cui ci si è rivolti per avere informazioni in merito, non sono giunte informazioni.

A detta della proprietà alcune delle difformità sopra enunciate sono all'interno della domanda di condono sopra citata (allargamento porta finestra lato Bellaria, chiusura della tettoia sulla via Porto Palos, apertura delle finestre con balconi lato Rimini). La pratica di condono risulta essere del 2003, l'ultimo titolo edilizio è la DIA del 2004. Sarà a cura e spese del potenziale acquirente e/o dell'aggiudicatario, con un suo tecnico di fiducia, verificare presso gli uffici competenti lo stato delle pratiche edilizie; la possibilità e le modalità d'intervento; programmando la regolarizzazione, delle sopra indicate difformità urbanistiche-edilizie, in relazione alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

Non è possibile per il perito prevedere l'esito della suddetta pratica di condono edilizio, pertanto egli è attenuto a quanto risulta dalle pratiche disponibili.

Prevenzione Incendi:

ELENCO DELLE PRINCIPALI OPERE PER LA REGOLARIZZAZIONE SECONDO LA NORMATIVA ANTINCENDIO

- Dovrà essere redatto, prima della presentazione della pratica di SCIA Collaudo finale VV.F.F., una Valutazione di Progetto VV.F.F. ai sensi dell'art. 3 del DPR 151/2011.
- Il tecnico incaricato dalla proprietà (Ing. Giuseppe Lazzari di Rimini) ha riferito al perito che la pratica (SCIA) va completata entro il 31.12.2022. Le difformità che sono state rilevate dal perito vanno inserite nei nuovi elaborati grafici secondo quanto previsto dalla Normativa Antincendio, con la messa a norma di ogni locale con opportuna segnaletica.

GESTIONE DELLE EMERGENZE

Piano di emergenza. Valutazione rischio incendio. Planimetrie di evacuazione all'interno delle camere e nei piani. Quant'altro previsto dalle normative vigenti.

(Le planimetrie affisse alle pareti per l'evacuazione risultano difformi dallo stato dei luoghi). Non è possibile ad oggi preventivare il costo per il completamento della pratica antincendio non avendo tra l'altro a disposizione le certificazioni dei materiali, che dovranno essere allegate alla pratica, e le prescrizioni dettate dai VVF..

Per maggiore precisione andranno ovviamente richiesti opportuni preventivi alle ditte, dopo che il professionista avrà sviluppato il progetto. Sarà cura del potenziale aggiudicatario verificare lo stato della pratica antincendio con il deposito della tavola conforme al reale stato dei luoghi. Lo stimatore dichiara di aver conto delle spese nella

valutazione finale ponendo in detrazione un costo previsto di €. 15.000,00 compreso le spese tecniche.

Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato dal perito sono emerse le seguenti difformità.

Lo stato di fatto risulta non conforme alle planimetrie catastali del 27.04.2006

prot. RN0036713:

- al piano terra non è indicata la porta finestra che dal locale bar permette l'affaccio sulla via P. Marchetti.
- Non risultano i balconi lato Rimini al P. 1,2,3;
- Non è inserito il vano ascensore.

Si segnala una difformità nella mappa del Catasto Terreni dove è inserita la p.lla n. 744, adiacente alla p.lla 63, dalla mappa risulta che la p.lla 744 comprenda anche parte del fabbricato in oggetto.

La p.lla 744 è stata creata con tipo mappale n. 42120/85 (n. 63.186/1988) in atti dal 04.02.1989; risulta Ente Urbano di mq. 29. Derivante dalla p.lla n. 63 del Fg. 38. La p.lla n. 744 risulta, dalla visura catastale, di mq. 29,00; rilevandola sull'estratto di mappa risulta mq. 58,20 circa. Da questo si desume che la pratica non sia ancora stata lavorata dall'ufficio e che ci sia un evidente errore grafico.

Note: Il perito dichiara che dette difformità non incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale non essendoci modifica al numero di camere e dei bagni non risulta modificata la classificazione dell'Hotel; pertanto, il perito dichiara che ai sensi del D.L. 78/2010 e della circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 – comma e), l'immobile non necessita la presentazione di pratica di variazione catastale.

Sarà a cura e spese del potenziale acquirente o dell'aggiudicatario verificare presso l'Agenzia del Territorio la necessità di presentare ugualmente una variazione catastale per la conformità delle planimetrie.

Possesso

Il compendio è attualmente nella disponibilità del custode giudiziario.

Si sono riscontrate infiltrazioni nel solaio del piano primo lato monte.

Si segnala che in relazione ai beni in oggetto risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie, il seguente pignoramento e la seguente sentenza:

- Ipoteca volontaria iscritta a Rimini, in data 10.10.2008 , **art 3887**
- Ipoteca legale iscritta a Rimini, in data 3.10.2014 **art. 2066**
- Ipoteca legale iscritta a Rimini, in data 31.1.2017 **art 212**
- Ipoteca legale iscritta a Rimini, in data 22.8.2018 **art 2015**
- Pignoramento trascritto a Rimini, in data 2.7.2020, **art 4839**
- Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale Repertorio 17 del 06/02/2025 trascritta il 07/03/2025 **art 2404**

Sono fatti salvi eventuali gravami successivi.

All'interno del lotto 1 sono compresi in blocco tutti i beni mobili relitti all'interno del fabbricato ad uso alberghiero denominato "Hotel Ostuni" sito in Rimini, località Viserbella, Via Porto Palos n.108 - angolo viale P. Marchetti (cd. immobile primario), così come meglio descritti nella perizia di stima effettuata da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Rimini, il cui contenuto si allega al presente atto sotto la lettera "A" e che si intende qui integralmente ritrascritto e formante parte integrante ed essenziale del presente atto, oltre alle relative fotografie (doc B, C, D, E).

LOTTO 2

Piena proprietà di fabbricato da cielo a terra ad uso affittacamere denominato "Villetta Ostuni", il tutto sito in Rimini, località Viserbella, Via Porto Palos n.112-114.

Composto da: ingresso, disimpegno, 6 camere con bagno, corte, tettoia e ripostiglio al piano interrato. Il fabbricato sviluppa una superficie commerciale di circa: mq. 146,90. Il fabbricato è eretto su sottostante e circostante terreno di pertinenza, della superficie catastale complessiva di mq. 188.

CONFINI: via Porto Palos a nord/est, p.lla 56 a nord/ovest, p.lla 59 a sud.

IL TUTTO DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL :

- foglio 38 (trentotto), mappale 134 (centotrentaquattro), subalterno 10 (dieci), VIALE PORTO PALOS, 112 - 114, p. S1-T -2, Categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq. 150, Rendita catastale Euro 1.764,73;

(derivante da sub.9 (nove), derivante dai precedenti subalterni 6 e 7 e 8 a loro volta derivanti dai subalterni 1, 4, 5).

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale, distinta al Catasto terreni di detto comune al foglio 38, p.lla 134, ente urbano, mq. 188.

Si rimanda alla perizia per una più dettagliata descrizione.

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

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

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

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

Condono Edilizio prot. 8053/87 Reg. 22209-1985 L.47/85;

Sanatoria n.8111 del 14/05/1996

P.E. n. 1344 - 1988

P.E. n. 960 - 1995

P. SISM01 n. 2205- 2010

D.I.A. per manutenzione straordinaria n.2204/10 del 20/12/2010 e var. D.I.A. n.1271/11 del 17/06/2011

C.C.E.A. (Dichiarazione di conformità del professionista abilitato contenuta nella scheda tecnica descrittiva) prot. 9732 del 20/01/2012

DIFFORMITÀ URBANISTICHE

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati tecnici allegati ai titoli autorizzativi :

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

- Ampliamento del fabbricato sul lato sud-ovest, di circa mq. 5,13; modifica dei locali w.c., ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, angolo cottura, tettoia.

- L'ampliamento ha portato il fabbricato a circa cm.75 dal confine di proprietà, mentre in precedenza, dai progetti depositati, si evince ci fosse una distanza di circa cm. 150.

- A seguito delle avvenute modifiche il perito ritiene che siano venuti a meno i requisiti igienico edilizi degli ambienti, sia rapporti illuminanti che aeranti.

- Allo stato attuale l'immobile non è conforme alle planimetrie depositate presso l'ufficio del SUAP, per l'attività di affittacamere.

Regolarizzabile con pratica in sanatoria e pratica sismica in sanatoria (da verificare presso gli uffici competenti); regolarizzazione catastale dell'avvenuto ripristino.

Il costo della regolarizzazione comprende un costo per le demolizioni (della sola porzione in ampliamento) e la ricostruzione dei locali; costo per sanatoria e spese tecniche; complessivi €. 17.000,00.

Della presenza delle difformità lo stimatore dichiara di averne tenuto conto nella valorizzazione.

Sarà a cura e spese del potenziale acquirente e/o dell'aggiudicatario, con un suo tecnico di fiducia, verificare presso gli uffici competenti lo stato delle pratiche edilizie; la possibilità e le modalità d'intervento; programmando la regolarizzazione, delle sopra indicate difformità urbanistiche-edilizie, in relazione alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione, e l'uso previsto.

La verifica della conformità si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e controlli dell'intero involucro edilizio e/o delle distanze dai fabbricati confinanti.

DIFFORMITA' CATASTALI:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate difformità in quanto lo stato di fatto risulta non conforme alle planimetrie catastali del 17/01/2012 prot. RN0006230:

- La planimetria non riporta l'aumento di superficie del locale W.C. ed il suo cambio di destinazione in camera.

- Aumento del numero complessivo delle camere e dei bagni

Dette difformità incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale essendoci modifica al numero di camere e della superficie utile; per tanto, ai sensi del D.L. 78/2010 e della circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e), l'immobile necessita la presentazione di pratica di variazione catastale.

Per la sua regolarizzazione il perito ha chiesto ed ottenuto autorizzazione al G.E. a procedere con una variazione tipo mappale, ed una variazione DOCFA;

A seguito della regolarizzazione catastale, la rendita catastale, unitamente ai relativi identificativi catastali definitivi potrebbe variare e, conseguentemente, potrebbe variare la base imponibile per la tassazione del decreto di trasferimento.

POSSESSO

Alla data odierna gli immobili oggetto di stima risultano nella disponibilità del custode giudiziario.

Si segnala che in relazione ai beni in oggetto risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie ed il seguente pignoramento e la seguente sentenza:

- Ipoteca volontaria iscritta a Rimini, in data 10.10.2008 , **art 3887**

- Ipoteca legale iscritta a Rimini, in data 3.10.2014 **art. 2066**

- Ipoteca legale iscritta a Rimini, in data 31.1.2017 **art 212**

- Ipoteca legale iscritta a Rimini, in data 22.8.2018 **art 2015**

- Pignoramento trascritto a Rimini, in data 2.7.2020, **art 4839**

Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale Repertorio 17 del 06/02/2025
trascritta il 07/03/2025 **art 2404**

Sono fatti salvi eventuali gravami successivi.

All'interno del lotto 2 sono compresi in blocco tutti i beni mobili relitti all'interno del fabbricato ad uso affittacamere denominato "Villetta Ostuni", sito in Rimini, località Viserbella, Via Porto Palos n.112-114 (cd. immobile secondario), così come meglio descritti nella perizia di stima effettuata da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Rimini, il cui contenuto si allega al presente atto sotto la lettera "A" e che si intende qui integralmente ritrascritto e formante parte integrante ed essenziale del presente atto, oltre alle relative fotografie (doc. F).

DISPOSIZIONI COMUNI AD ENTRAMBI I LOTTI

Si richiamano gli obblighi, i vincoli, le servitù, i limiti anche di natura urbanistica ed edificatoria e le obbligazioni *propter rem* eventualmente citati negli atti di provenienza.

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

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

Impianti

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

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

Quanto in oggetto viene trasferito con ogni peso, vincolo ed onere, così come emergente negli atti di provenienza, 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, nonché – ove ne sussistano i presupposti - l'importo delle spese condominiali aggiornato rispetto alla data di redazione della perizia limitatamente a quanto previsto dall'art. 63 disp. Att. cc.

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

urbanistica e catastale inerenti gli immobili in oggetto.

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

L'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità del compendio 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.

Disposizioni riferite ai beni mobili:

E' escluso dalla presente vendita il subentro dell'aggiudicatario nelle eventuali autorizzazioni e/o concessioni connesse all'oggetto posto in vendita. In particolare, il mancato rilascio di qualsiasi autorizzazione, amministrativa o meno, per l'esercizio di qualsiasi attività, non potrà dar luogo ad alcuna pretesa in capo all'aggiudicatario.

I beni materiali sono posti in vendita in assenza di garanzie per vizi, mancanza di qualità e difformità all'attuale normativa, anche europea, di settore ed anche in materia di sicurezza.

Ove ciò fosse richiesto dal curatore, dall'Ill.mo G.D. o dall'Agenzia Entrate, la vendita si concluderà entro 120 giorni dall'aggiudicazione mediante atto redatto in forma scritta e/o redatto da Notaio con sede in Rimini scelto di comune accordo tra il Curatore e l'aggiudicatario.

La vendita è soggetta alle imposte e diritti nella misura prevista dalla legge. Tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario, così come ogni altro onere accessorio di qualsiasi genere, inerente o collegato alla cessione dei beni mobili in blocco quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, eventuali oneri e diritti notarili, imposte per la registrazione del contratto.

L'aggiudicazione non determinerà per l'aggiudicatario alcun diritto al risarcimento danni in caso di mancata stipula dell'atto di trasferimento per cause di forza maggiore. Trattandosi di vendita senza incanto, non è prevista la sospensione della vendita qualora entro il termine perentorio di 10 giorni dall'aggiudicazione pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione.

Resta salva la facoltà del Giudice Delegato di sospendere la gara o di non autorizzare il trasferimento nei casi previsti dal primo comma dell'art. 217 CCII.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e suoi allegati, nella relazione peritale e suoi allegati, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

Stante quanto sopra, il professionista delegato

AVVISA

- che procederà alla vendita competitiva senza incanto con **modalità telematica asincrona** dei beni immobili e mobili in blocco sopradescritti ed invita i soggetti

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

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 conto corrente relativo al lotto specifico aperto presso la BANCA MALATESTIANA SOC. COOP. con le seguenti coordinate bancarie:

IBAN:

LOTTO 1:

IT50E0709024200090010209715

Intestato : "RGE 88/2020 PREZZO LOTTO 1 TRIBUNALE DI RIMINI"

LOTTO 2:

IT98L0709024200090010209743

Intestato : "RGE 88/2020 PREZZO LOTTO 2 - TRIBUNALE DI RIMINI"

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

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 1:

PREZZO BASE TOTALE Euro 819.510,00

(ottocentodiciannovemilacinquecentodieci/00)

Di cui:

Euro 744.000,00 (settecentoquarantaquattromila/00) quanto al

compendio immobiliare ed Euro 75.510,00

(settantacinquemilacinquecentodieci/00) quanto al compendio mobiliare

OFFERTA MINIMA CONSENTITA Euro 614.632,50

(seicentoquattordicimilaseicentotrentadue/50)

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

zero zero)

LOTTO 2:

PREZZO BASE TOTALE Euro 251.600,00

(duecentocinquantunomilaseicento/00)

di cui:

Euro 246.000,00 (duecentoquarantaseimila/00) quanto al compendio

immobiliare ed Euro 5.600,00 (cinquemilaseicento/00) quanto al

compendio mobiliare

OFFERTA MINIMA TOTALE CONSENTITA: Euro 188.700,00

(centoottantottomilasettecento/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero)

Si precisa che:

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

- al determinando prezzo dei beni mobili in blocco all'esito dell'eventuale gara, andrà aggiunta I.V.A. nella percentuale del 22%

FISSA

per il giorno 22 (ventidue) APRILE 2026 (duemilaventisei)

alle ore 12,00 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 del gestore come sopra riportato nel rispetto delle istruzioni contenute nella ordinanza succitata.

Rimini, 01.12.2025

Il professionista delegato
Avvocato Kristel Torri

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 quale soggetto in Liquidazione Giudiziale e gli altri soggetti esclusi per legge, è ammesso ad offrire per l'acquisto di quanto in oggetto.

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 ferialo (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

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

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

- OFFERTE TELEMATICHE

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

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

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

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

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

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

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

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

telematica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene,

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

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

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

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

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

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

Tale bonifico bancario dovrà essere eseguito in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato, entro le ore 24.00 del giorno 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 causa di invalidità delle operazioni o motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato alla vendita provvede alla verifica della correttezza della documentazione presentata e del regolare versamento della cauzione ed ammette i soggetti legittimati, che avranno accesso all'eventuale gara tra gli offerenti consentendo la formulazione dei rilanci.

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

3) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

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

Le offerte telematiche saranno esaminate alla data, all'ora e nel luogo fissati per

l'esame delle offerte, alla eventuale presenza *on line* degli offerenti, il Delegato alla Vendita provvede alla deliberazione sull'offerta telematica a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

Se l'offerta telematica è unica ed è pari o superiore al valore totale del compendio immobiliare e mobiliare stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

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

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

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

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

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

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

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

4) MODALITA' DELLA GARA ASINCRONA TRA GLI OFFERENTI:

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

l'applicazione di gara.

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

5) AGGIUDICAZIONE

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

Il professionista delegato provvede altresì:

- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 CPC;
- 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, oltre ad eventuale I.V.A.), salvo integrazioni, conguaglio e conteggio finale, in ragione del 20 (venti) per cento del prezzo di aggiudicazione o in ragione del minore o maggiore importo che il professionista delegato andrà a determinare e a comunicare all'aggiudicatario in base alle imposte effettivamente da versare ed alle spese inerenti agli adempimenti da compiere.

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

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

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

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

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

effettuati mediante:

- assegni circolari (emessi esclusivamente da banche italiane o corrispondente titolo emesso dalle Poste) non trasferibili intestati al professionista delegato con indicazione del numero di RGE e del Lotto, da consegnare presso lo studio del professionista delegato nei giorni ed orari di ufficio;
 - bonifici bancari sui conti correnti intestati alla procedura agli IBAN che verranno indicati dal delegato alla vendita, sempre con indicazione nella causale del numero di RGE e dell'eventuale Lotto;
- e comunque, secondo le modalità di pagamento che verranno comunicate dal professionista delegato al singolo aggiudicatario, in caso di creditore fondiario come di seguito precisato.

Relativamente al solo compendio immobiliare, 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.

Relativamente al solo compendio immobiliare, 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 del compendio e alle condizioni fiscali soggettive del soggetto esecutato e dell'aggiudicatario.

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

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

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

8) CANCELLAZIONE GRAVAMI

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

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

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

9) FINANZIAMENTI BANCARI

Al fine di agevolare da parte degli aggiudicatari l'ottenimento di finanziamenti bancari con garanzia ipotecaria sui beni oggetto del presente avviso, si ricorda l'applicabilità delle discipline 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 al compendio solo attraverso il portale delle vendite pubbliche utilizzando l'apposita funzione disponibile nella pagina web relativa al compendio 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 Avvocato Kristel Torri Via flaminia 187 a) Rimini, tel. 3397049379 mail : kristeltorri1@libero.it

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



Rimini, li 01.12.2025



Il professionista delegato
Avvocato Kristel Torri

