



TRIBUNALE DI RIMINI



2° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

ASTA TELEMATICA ASINCRONA

RGE n. 97/2024 LOTTO 1 (Unico)

L'Avv. **Massimo Vanucci** (cod. fisc. VNC MSM 57H14 H294L), con studio in Rimini (RN), viale Vienna, n. 18, tel. 0541 372843, P.E.C.: massimo.vanucci@ordineavvocatirimini.it, studiogalevanucci@virgilio.it rende noto

-che nella esecuzione immobiliare in corso presso il Tribunale di Rimini, **RGE n. 97/2024, lotto 1** (unico), il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 16.5.2025 ai sensi dell'art.569 cpc ha disposto la vendita ed ha delegato il suddetto professionista **Avv. Massimo Vanucci** ai sensi dell'art. 591 bis epc (in seguito "professionista delegato");

-che i beni immobili oggetto di vendita di seguito indicati, sono descritti nella relazione del "perito stimatore" **Architetto Elisa Tiraferri**, deposita agli atti della procedura alla quale ci si riporta, per farne parte integrante del presente avviso;

-che il "Custode" è lo stesso "professionista delegato" **Avv. Massimo Vanucci**;

-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 26.2.2015 e dalle istruzioni del Giudice dell'esecuzione stabilite nell'ordinanza di delega;

-che "Gestore della Vendita Telematica" è la Società **EDICOM FINANCE S.r.l.** che vi provvederà a mezzo del suo portale www.garavirtuale.it;

-che "Referente" della presente Vendita Telematica è lo stesso "professionista delegato" **Avv. Massimo Vanucci**;

-che la pubblicità della vendita prevista dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata nel modo seguente:

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

B. Pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della presente 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 (per tutte le procedure, indipendentemente dal gestore della vendita telematica nominato);

C. Pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie In linea S.p.A. sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Badeka.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. Il professionista delegato a sua discrezione potrà dare ulteriore pubblicità all'avviso secondo le modalità della pubblicità commerciale mediante appositi volantinaggi.

-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" **Avv. Massimo Vanucci** presso i recapiti indicati nel presente Avviso;

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

-che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;

e, per quanto sopra indicato,
dà pubblico avviso di vendita con modalità telematica asincrona
dei seguenti diritti immobiliari

DESCRIZIONE LOTTO 1 (UNICO)

In porzione di fabbricato bifamiliare, ad un unico piano fuori terra, sito in Rimini (RN), Via San Salvatore n. 30:

piena proprietà per la quota di 1/1 (intero) di **Appartamento** disposto al piano terra con accesso indipendente dall'esterno, composto da ingresso su soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, bagno, due camere;

con **Garage** al piano seminterrato in proprietà per la quota di 1/1, gravata da diritto d'uso vitalizio a favore della parte venditrice (una persona nata il 20.05.1945 ed un'altra nata il 27.07.1936);

oltre a corte comune e ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Per una migliore identificazione del bene si rinvia all'elaborato peritale.

Il compendio immobiliare oggetto della presente vendita è identificato nel comune di Rimini, catasto **Fabbricati**: Foglio 183 mappale 202:

-**subalterno 4**, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 5 vani superficie catastale Totale: 96 mq, Totale escluse aree scoperte: 84 mq, posto al piano T - rendita: € 317,62. Coerenze: Mappale 202 sub 6, sub 7, salvo altri e diversi in fatto;

-**subalterno 5**, categoria **C/6**, classe 2, consistenza 128 mq superficie catastale Totale: 143 mq, posto al piano S1 - rendita: € 601,57. Coerenze: Mappale 202 sub 6, salvo altri e diversi in fatto;

Il fabbricato e la corte comune (si rinvia alla perizia) è edificato sul terreno identificato nel comune di Rimini, catasto **Terreni**: foglio 183 **mappale 202** qualità Ente Urbano, superficie catastale 1.015 m²; Coerenze: via San Salvatore, Mappali 266, 23, 16, salvo altri e diversi in fatto

N.B.: nel determinare la superficie commerciale **non è stato conteggiato il portico** di ingresso poiché non autorizzato e da rimuovere in quanto non conforme al progetto approvato e non sanabile.

N.B.: il **terrazzo di accesso all'appartamento** (sub. 4) non è catastalmente conforme e il subalterno 4 è collegato ad altro subalterno non oggetto della procedura mediante il sub. 7, portico comune. Secondo quanto scritto nell'Atto di COMPRAVENDITA, a firma di Notaio ... omissis ... di Rimini,



in data 18/09/2003 al rep. n. 8579/1234, trascritto a Rimini il 15/10/2003 reg. gen. n. 14567, reg. part. n. 9952, risulta che "il subalterno 7 (portico) non è da considerarsi parte comune al subalterno 4 ma esclusivo al solo subalterno 1 non oggetto della presente vendita.

N.B: il Garage al piano seminterrato viene considerato nella quota della sola nuda proprietà, poiché nell'Atto di Compravendita viene specificato che "Con riferimento al garage oggetto di vendita la parte venditrice, con il consenso di quella acquirente, si riserva il diritto d'uso vitalizio."

Il Giudice ha autorizzato l'aggiornamento catastale che è in corso di esecuzione.

ATTUALI PROPRIETARI:

... OMISSIS ... proprietà per 1/1, proprietario dal 18/09/2003 all'attualità, in forza di Atto di COMPRAVENDITA a firma di Notaio ... omissis ... di Rimini, in data 18/09/2003 al rep. n. 8579/1234, trascritto a Rimini il 15/10/2003 ai nn. reg. gen. n. 14567, reg. part. n. 9952

Regime patrimoniale:

Il debitore risulta di stato civile celibe.

STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 29/11/2024 l'immobile risultava occupato dal debitore senza titolo.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (per un migliore dettaglio si rinvia all'Elaborato peritale):

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario:

Iscrizioni:

-**Ipoteca volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ... OMISSIS ... contro ... OMISSIS ..., a firma di Notaio ... omissis ... di Rimini in data 02/11/2004 al repertorio n. 18501/2281, iscritta a Rimini in data 05/11/2004 ai nn. reg. gen. n. 15896, reg. part. n. 3916

-**Ipoteca legale** nascente da ART. 16 del D.LGS n. 46 del 26/02/1999 a favore di ... omissis ... contro ... OMISSIS ..., emesso da ... omissis ... in data 22/12/2008 al repertorio n. 24824/2008, iscritta a Rimini in data 16/01/2009 ai nn. reg. gen. n. 530, reg. part. n. 105.

-**Ipoteca legale** nascente da ART. 16 del D.LGS n. 46 del 26/02/1999 a favore di ... omissis ... contro ... OMISSIS ..., emessa da ... omissis ... in data 15/06/2009 al repertorio n. 1221/2009, iscritta a Rimini in data 29/06/2009 ai nn. reg. gen. n. 11146, reg. part. n. 2324

-**Ipoteca giudiziale** derivante da **Decreto Inguntivo** a favore di ... OMISSIS ... contro ... OMISSIS ... e ... OMISSIS ..., a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 25/11/2011 al rep. n. 2406, iscritta a Rimini in data 13/12/2011 ai nn. reg. gen. n. 17547, reg. part. n. 3921

Importo ipoteca: € 32.000,00 Importo capitale: € 25.675,18

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in: Rimini, ... omissis ...
NB: a margine risultano:

***ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 7486/1247 DEL 13/06/2018** derivante da restrizione di beni del 28/05/2018, a firma di Notaio ... OMISSIS ... di Riccione, al repertorio n. 33470/15647





*ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 16874/2475 DEL 26/10/2021 derivante da restrizione di beni del 29/09/2021, emesso da TRIBUNALE DI RIMINI sede di Rimini, al repertorio n. 1337

-**Ipoteca giudiziale** derivante da **Decreto Inguntivo** a favore di ... OMISSIS ...contro ... OMISSIS ..., a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 02/12/2011 al rep. n. 2502, iscritta a Rimini in data 13/12/2011 ai nn. reg. gen. n. 17548, reg. part. n. 3922

Importo ipoteca: € 51.000,00 Importo capitale: € 42.663,07

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in: Rimini, ... omissis ...

- **Ipoteca legale** nascente da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. sede di Firenze contro ... OMISSIS ..., emesso da EQUITALIA CENTRO S.P.A. sede di Firenze in data 22/11/2013 al repertorio n. 735/13713, iscritta a Rimini in data 02/12/2013 ai nn. reg. gen. n. 15342, reg. part. n. 2515

-**Ipoteca della Riscossione:** nascente da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. sede di Firenze contro ... OMISSIS ..., emesso da EQUITALIA CENTRO S.P.A. sede di Firenze in data 13/05/2016 al repertorio n. 1092/13716, iscritta a Rimini in data 18/05/2016 ai nn. reg. gen. n. 6779, reg. part. n. 1253

-**Ipoteca in Rinnovazione:** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ... OMISSIS ... contro ... OMISSIS ..., a firma di Notaio ... omissis ... di Rimini in data 02/11/2004 al repertorio n. 18501/2281, iscritta a Rimini in data 30/08/2024 ai nn. reg. gen. n. 12905, reg. part. n. 1859

NB: la presente Iscrizione è successiva alla data del Pignoramento e della data della Relazione Notarile

NB: Nell'elenco delle formalità è elencata un'ANNOTAZIONE a firma di Notaio ... omissis ... di Rimini in data 28/10/2004 al repertorio n. 18433, presentata a Rimini in data 20/04/2005 ai nn. reg. gen. n. 6516, reg. part. n. 1178, riferita alla formalità Iscrizione n. 2766 del 200 che non risulta più iscritta

Pignoramenti:

-**Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di ... OMISSIS ...contro ... OMISSIS ... a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 06/05/2014 al rep. n. 2319 trascritto a Rimini in data 28/05/2014 ai nn. reg. gen. n. 7179, reg. part. n. 5022

- **Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di ... OMISSIS ... contro ... OMISSIS ... a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 04/07/2024 al rep. n. 2205 trascritto a Rimini in data 12/08/2024 ai nn. reg. gen. n. 12397, reg. part. n. 9057

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate, come riferito nell'elaborato peritale, è prevedibile un costo di **€ 2.799,45** per **diritti e imposte** oltre ad onorari per la precisa quantificazione si rinvia al momento dell'esecuzione delle formalità.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
Per maggiori informazioni si rinvia a quanto indicato nella perizia agli atti.

Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato dal CTU e Espero stimatore si riscontra essere: **Non conforme.**



Per maggiori informazioni si rinvia a quanto indicato nella perizia agli atti.

Conformità catastale:

Per quanto riguarda le planimetrie catastali risulta quanto segue:

-Sub. 4: planimetria catastale NON CONFORME:

Sul terrazzo di accesso all'appartamento è stato realizzato un portico con struttura in legno e copertura in laterizio;

Il muro di divisione tra soggiorno e cucina è in parte a tutta altezza e in parte alto circa cm 80; inoltre sulla porzione esterna del muro è presente uno spessoramento

-Sub. 5: planimetria catastale NON CONFORME:

Il garage al piano seminterrato è stato suddiviso in diversi ambienti, ovvero sono stati ricavati una tavernetta, un bagno lavanderia e due ripostigli; tali ambienti andranno rimossi e dovrà essere ripristinata tutta la superficie a garage

I pilastri si trovano in posizione diversa da quella rappresentata nella planimetria catastale;

Le finestre si trovano in posizione diversa da quella rappresentata nella planimetria catastale

Si precisa inoltre quanto segue: sono state riscontrate divergenze tra quanto depositato al Catasto e quanto concordato tra la parte venditrice e quella acquirente nell'Atto di COMPRAVENDITA a firma di Notaio ... omissis ... di Rimini, in data 18/09/2003 al rep. n. 8579/1234, trascritto a Rimini il 15/10/2003 ai nn. reg. gen. n. 14567, reg. part. n. 9952, ovvero:

Nella documentazione catastale il subalterno 4 è collegato ad altro subalterno non oggetto della procedura dal sub. 7, dichiarato portico comune, mentre nell'Atto di COMPRAVENDITA risulta che **"il subalterno 7 (portico) non è da considerarsi parte comune del fabbricato, ma resterà di proprietà esclusiva della parte venditrice."**

Nella documentazione catastale il subalterno 5 è dichiarato di proprietà 1/1 dell'esecutato, mentre è da considerarsi sua solo la quota della nuda proprietà poiché, secondo quanto scritto nell'Atto di COMPRAVENDITA,

"Con riferimento al garage oggetto di vendita la parte venditrice, con il consenso di quella acquirente, si riserva il diritto d'uso vitalizio."

ALTRÉ INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTÉ:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **Nessuna**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **Nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Nessuna**

PRATICHE EDILIZIE:

-LICENZA EDILIZIA Prog. n. 720/73, Prot. n. 1956/73 del 07/02/1976, per la realizzazione di fabbricato ad uso civile abitazione;

NB: Questa pratica edilizia ha per oggetto la porzione di fabbricato identificato attualmente con l'attuale subalterno 1, non oggetto della presente procedura

-CONCESSIONE IN SANATORIA n. 1466, prot. n. 4919, rilasciata in data 30/05/1990, rif. Condono Registro n. 2079 del 12/12/1985, per realizzazione di fabbricato completamente abusivo adibito a civile abitazione e accessorio esterno ad uso garage;



NB: Questa pratica edilizia ha per oggetto la porzione di fabbricato identificato attualmente con l'attuale subalterno 1, nucleo originale del fabbricato, non oggetto della presente procedura

-CONCESSIONE PROG. N. 907/92, PROT. N. 41274/91 del 30/01/1993, per la realizzazione di ampliamento di mq 83,95 ad uso residenziale di fabbricato esistente residenziale, per un totale di mq 199,94, in via San Salvatore, previa demolizione di garage esistente

NB: Questa pratica edilizia ha per oggetto le porzioni di fabbricato identificate attualmente con gli attuali subalterni 4 e 5, oggetto della presente procedura

-CONDONO Registro n. 43677/1994, SANATORIA n. 56472, prot. n. 24209 del 06/02/2015, CERTIFICAZIONE ATTESTANTE l'estinzione dei reati di cui all'art. 38, comma 2 della legge 28/02/1985 n. 47 e s.m.i.

NB: Questa pratica edilizia ha per oggetto le porzioni di fabbricato identificate con gli attuali subalterni 4 e 5, oggetto della presente procedura

-CONCESSIONE IN SANATORIA n. 53508, prot. 94372 del 23/05/2013, Istanza Registro n. 43668 presentata in data 28/02/1995, per opere di cui alla Tipologia 1, ampliamento del garage al piano seminterrato, opere di cui alla Tipologia 7, modifiche estetiche alla copertura e modifiche estetiche alle aperture;

NB: Questa pratica edilizia ha per oggetto le porzioni di fabbricato identificate con gli attuali subalterni 4 e 5, oggetto della presente procedura

COMUNICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L 47/85, PROT. 147441 del 30/06/2000, per

demolizione e ricostruzione in diversa posizione da quella attuale, di pareti non portanti, al fine di avere una diversa distribuzione dei locali interni; sistemazione degli impianti tecnologici;

sostituzione degli infissi interni ed esterni, senza alterazione dei tipi di materiali, delle tinte o delle tipologie;

sostituzione di soglie e banchine, senza alterazione dei tipi di materiali, delle tinte e delle tipologie

Il fabbricato risulta ad oggi sprovvisto di ABITABILITÀ.

A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)

L'Attestato di Prestazione Energetica è in fase di redazione.

§

Disposizioni generali e comuni, ove applicabili.

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 Consulente Tecnico d'Ufficio 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 per tanto potrebbe non risultare conformi alle norme di sicurezza), con conseguente accettazione ed espressa assunzione di responsabilità esclusiva da parte del partecipante per ogni spesa o danno derivante dall'eventuale non conformità degli impianti ai sensi e per gli effetti di cui alla normativa vigente se ed in quanto applicabile.

§



-Qualora, trattandosi di vendita di bene immobile in condominio, come eventualmente indicato in perizia, alla quale si rinvia, si richiama, comunque, la norma di cui all'art. 63 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, secondo la quale "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

§

Le notizie sopra date (ai sensi dell'art. 46 del testo unico di D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e loro successive modifiche) sono state estratte dalla relazione peritale agli atti della procedura e in caso di insufficienza di tal notizia, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40 secondo comma della citata legge 28/2/1985 n. 47 si segnala che l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato testo unico e di cui all'art. 40 sesto comma della citata legge 28/2/1985 n. 47.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con proprio tecnico libero professionista di fiducia. In particolare si precisa che la verifica riguarda esclusivamente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non comprende le parti comuni dell'intero edificio, le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

§

- Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni recate dalle vigenti norme contenute nel T.U. DPR n. 380 del 6 giugno 2001, art. 46 comma quinto, mediante presentazione, entro 120 (centoventi) giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento, a sue esclusive spese e nei termini di legge, di eventuale domanda di condono edilizio.

- Qualunque onere o spesa, di qualunque natura, necessari per l'eventuale regolarizzazione amministrativa, igienico - amministrativa, urbanistica, catastale degli immobili, compresi eventuali lavori di ripristino dei luoghi, saranno comunque ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

§

-Stante quanto sopra segnalato, l'immobile suddetto e come meglio descritto nella perizia di stima si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a titolo di vendita forzata ai sensi degli articoli 2919 e seguenti del codice 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; si precisa che quanto dichiarato dal perito nella perizia di stima non è oggetto di garanzia contrattuale, in particolare in merito alla regolarità urbanistica (agli oneri per eventuali sanatorie), allo stato di fatto, ai gravami non cancellabili.

Trattandosi di vendita giudiziaria non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo.

Gli immobili saranno trasferiti, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, serviti attive e passive, a corpo e non a misura e quote condominiali se e come dovute per legge.

§



Gli immobili saranno consegnati alla parte aggiudicataria una volta emanato il decreto di trasferimento e perfezionata la procedura di liberazione; si precisa che al momento della consegna dell'immobile il custode indicherà se vi sono beni mobili da smaltire o distruggere ed in tal caso tale onore rimarrà a cura e spese dell'aggiudicatario, ribadendosi che non viene prestata alcuna garanzia per vizi in ordine alle pertinenze, alle attrezzi, né in ordine allo stato dei luoghi; inoltre si precisa che i tempi di consegna dipendono dalla procedura giudiziale di liberazione in considerazione delle difficoltà che potrebbero insorgere caso per caso.

§

- Gli adempimenti di cancellazione delle iscrizioni, delle trascrizioni e delle altre formalità pregiudizievoli, delle quali può essere ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, ed escluse pertanto le eventuali domande giudiziali trascritte, verranno espletate dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario, che sosterrà anche il costo degli onorari per il professionista incaricato, nonché la quota degli onorari del custode come per legge.

§

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

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, **entro le ore 13** del giorno antecedente quello fissato per l'udienza indicata nell'avviso, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.it, alle condizioni stabilite nel presente avviso con versamento della **CAUZIONE** come segue:
-nella misura non inferiore al **10%** (dieci per cento) del prezzo offerto;
-mediante bonifico sul seguente conto corrente del Tribunale di Rimini, aperto presso la banca BCC RIVIERABANCA, filiale di Miramare di Rimini (RN) Viale Marconi, 57 IBAN **IT 14 F 08995 24209 000 000 219883** con indicazione nella causale **"cauzione, RGE numero, numero del lotto** (come indicato in alto a destra della pagina; con eventuale indicazione della data dell'asta ed anche del *nickname/nome di fantasia*).

Si ricorda, a tutela dell'offerente che, pena l'inammissibilità dell'offerta, entro l'orario previsto, del giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle buste:

-il bonifico della cauzione dovrà risultare accreditato e visibile sul conto corrente bancario della procedura (di cui all'IBAN sopra indicato) e, pertanto, è consigliabile effettuare tutte le operazioni con congruo anticipo (almeno cinque giorni lavorativi prima della scadenza);
-l'offerta dovrà pervenire al "Gestore" e, pertanto, è consigliabile effettuare tutte le operazioni con congruo anticipo (concluderle almeno quindici minuti prima del termine);



FISSA

per il giorno **martedì 17.2.2026**

**(diciassette febbraio duemilaventisei) alle ore 11,00 e seguenti
mediante la piattaforma telematica del Gestore incaricato,**

l'udienza per la verifica delle offerte d'acquisto presentate a cui seguirà l'eventuale gara tra gli offerenti con modalità asincrona per la durata di 48 (quarantotto) ore dall'avvio della stessa; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa verrà prorogata automaticamente di altri 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento del tempo per le offerte; con l'esame delle offerte telematiche ai sensi degli articoli 572 e 573 c.p.c. alle seguenti condizioni

Lotto 1 (unico)

- prezzo base della vendita senza incanto fissato in **Euro 164.000,00** (centosessantaquattromila virgola zero);

- che nei casi di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 3.000,00 (tremila virgola zero)** e non sono ammessi decimali;

- si rammenta che è consentito avanzare una offerta di acquisto irrevocabile ad un prezzo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, ovvero l'offerta non dovrà essere inferiore ad **Euro 123.000,00** (centoventitremila virgola zero);

DETERMINA

Le modalità di vendita come indicato nel presente avviso, nelle seguenti "norme Generali" nonché nelle istruzioni presenti sui siti www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.pvp.giustizia.it, nel rispetto delle istruzioni contenute nella ordinanza succitata, nonché di quelle, eventualmente, emanate successivamente all'ordinanza medesima dal G.E..

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

Non è prevista la possibilità di presentare offerte multiple alternative.

Rimini, lì **30.11.2025**

Il Custode e P. Delegato
Avv. Massimo Varucci

NORME GENERALI

1) OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO E CAUZIONE

Gli interessati sono invitati a partecipare alla gara di vendita con modalità "telematica asincrona" che si svolgerà sul portale di titolarità del Gestore della Vendita Telematica designato.

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

L'offerta irrevocabile di acquisto deve essere presentata esclusivamente in via telematica tramite il modulo Web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della Vendita Telematica.



Le **offerte di acquisto** dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 13 del giorno antecedente, non festivo, quello fissato per l'udienza indicata nell'avviso**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di Posta Elettronica Certificata del Ministero della Giustizia (e/o indicata dal Gestore nel verbale di apertura delle buste).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di **firma digitale** in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmesso mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi art. 12, comma 5 del D.M. 32/2015.

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

Lo stesso procuratore o presentatore non può effettuare due offerte per lo stesso lotto anche se per conto di soggetti diversi

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

Ed il relativo mandato dovrà avere la forma notarile (Atto pubblico o scrittura privata autenticata) con data antecedente alla data fissata per l'udienza e la dichiarazione di nomina dovrà avvenire nei termini di legge (entro 3 giorni dall'aggiudicazione).

L'offerta dovrà contenere tutti i dati richiesti dall'art.12 del D.M. 32/2015.

In particolare si ricorda che, oltre i dati forniti in automatico dal Gestore, dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;



- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera h);
- l) l'indirizzo della **casella di posta elettronica certificata** di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione richiesta.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, ma desidera acquistare a titolo personale dovrà essere allegata la dichiarazione del coniuge non offerente che acconsente all'intestazione dell'immobile al solo coniuge che ha tratto la provvista dell'acquisto da beni personali ai sensi dell'art.179 lett. F) del c.c.

Se l'offerente è minorenne, dovrà essere allegata copia dei documenti di identità e copia del Codice Fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione.

Se l'offerente è incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante previa idonea autorizzazione giudiziale che dovrà essere allegata unitamente a copia del documento d' Identità e copia del Codice Fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta.

Se l'offerente partecipa per conto di una Società o ente dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza allegando una visura aggiornata del Registro delle Imprese ed eventuali altri titoli autorizzativi in copia o estratto (procura, delibera, ecc....).

Se l'offerente risiede al di fuori del territorio dello Stato italiano, e non ha un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato italiano, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo Codice Identificativo come previsto dall'art.12 c. 2 del D.M. 32/2015.

La richiesta di agevolazioni fiscali potrà essere effettuata anche successivamente all'aggiudicazione.

2) CAUZIONE E BOLLO

Per partecipare alla vendita telematica è obbligatorio versare la cauzione esclusivamente tramite bonifico bancario **sul conto corrente del Tribunale di Rimini, aperto presso la banca indicata nell'Avviso di Vendita sopra redatto e sul relativo IBAN sopra riportato**, specificando nella causale del bonifico **"cauzione RGE / lotto n. _____ (vedi la pagina in alto a destra)"** ed eventualmente la data dell'asta e il *Nickname (nome di fantasia)*. La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente a seguito dell'esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione.

La restituzione avverrà esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto di provenienza. Non saranno corrisposti interessi dall'importo versato saranno decurtate le spese bancarie per il bonifico.

Si precisa che la partecipazione implica il deposito di un'offerta; in caso di mancata presentazione di offerta la cauzione sarà restituita al disponente decurtate le spese bancarie per il bonifico.



Il bonifico della cauzione dovrà risultare accreditato, pena l'inammissibilità dell'offerta sul conto corrente bancario sopraindicato entro e non oltre il giorno prima di quello fissato per l'apertura dell'udienza di vendita.

L'offrente deve procedere anche al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000.

Il **bollo** può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo al portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it/> all'interno dell'area pubblica "pagamenti PagoPA", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale precisandosi la ricevuta di avvenuto pagamento scaricata dal portale di servizi telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviata l'offerta.

3) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'inizio delle operazioni di vendita con l'esame delle offerte e le deliberazioni ai sensi dell'art.572 c.p.c. avrà luogo presso lo studio del Professionista Delegato ovvero presso altro luogo comunque idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica.

L'ora deve intendersi indicativa in quanto le varie udienze fissate per quel medesimo giorno alla medesima ora si terrano l'una dopo l'altra con ordine casuale.

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

- Se il prezzo offerto è inferiore a quanto indicato nell'avviso;
- Se non è prestata cauzione nella misura e nelle modalità sopra indicate;
- Se è presentata oltre il termine stabilito;
- Se l'offerta non è presentata in conformità a quanto stabilito dal Decreto n. 32/2015 e dalle disposizioni di legge;

Il Referente dell'Asta Telematica verificherà le offerte d'acquisto pervenute e provvederà alle relative deliberazioni sulle offerte a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 cpc, per tanto si precisa che:

-in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita la stessa sarà senz'altro accolta;

-nel caso in cui fosse espressamente consentita nell'avviso la presentazione di offerte a prezzo ribassato, il Referente dell'Asta Telematica, potrà far luogo alla vendita quando dovesse ritenere che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.;

-se vi fossero più offerte, il Referente dell'Asta Telematica inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

In caso di più offerte di pari importo ove nessuno degli offerenti intenesse partecipare alla gara, il Referente dell'Asta Telematica provvederà ad aggiudicare l'immobile in favore della migliore offerta e per l'individuazione della stessa si terrà conto gradatamente dell'entità del prezzo offerto, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto.

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 designato, accedendo con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prime dell'inizio delle operazioni di vendita, 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 e motivo di dogliananza da parte di alcuno.

Il Referente dell'Asta Telematica, previa verifica della correttezza della documentazione presentata ed il regolare versamento della cauzione, ammetterà alla partecipazione i soggetti legittimi che avranno accesso all'eventuale gara tra gli offerenti, consentendo la formulazione dei rilanci.

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.

4) GARA TRA OFFERENTI

La gara tra più offerenti sarà svolta con modalità telematica "asincrona" avrà durata di 48 ore a partire da suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

I rilanci non potranno essere inferiori agli importi sopra indicati e rispettare quanto indicato dalla legge vigente e dall'ordinanza del G.D.

In caso di offerta presentata entro gli ultimi 10 (dieci) minuti dalla scadenza della gara, il termine verrà posticipato di ulteriori 10 (dieci) minuti e così via in tutti i casi di offerta in limine.

Durante la fase di prolungamento, tutti gli utenti abilitati possono effettuare rilanci.

In caso di gara, il metodo 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 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 e della progressione d'ordine di detta 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 Referente dell'Asta Telematica si riserva in ogni momento la facoltà di sospendere e/o interrompere e/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 dell'istituto di credito).

5) AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara sarà dichiarato l'aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di gara, o dell'eventuale periodo di prolungamento d'asta.





Il verbale di aggiudicazione con i provvedimenti di cui all'art. 574 c.p.c., sarà redatto alla fine della gara, una volta che il gestore abbia comunicato i risultati dei sensi del terzo comma dell'art. D.M. 32/2015

6) SALDO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, nonché delle spese pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

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

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

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

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

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

I pagamenti delle somme suddette dovranno essere effettuati mediante:

- assegni circolari (emessi esclusivamente da banche italiane o dalle Poste) non trasferibili intestati al professionista delegato con indicazione del numero della RGE e del Lotto, da consegnare presso lo studio del professionista delegato nei giorni ed orari di ufficio;
- bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura all'IBAN sopra indicato, sempre con indicazione nella causale del numero della RGE, dell'eventuale Lotto e del "nickname" o nome di fantasia.

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

7) FASE DEL TRASFERIMENTO E DECRETO DI TRASFERIMENTO



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

Trattandosi di vendita giudiziaria non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo.

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

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

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

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

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

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

8) CANCELLAZIONE GRAVAMI

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

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

Le spese (imposte ed onorari) per effettuare tali cancellazioni sono a totale carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate al più tardi contestualmente al saldo del prezzo.

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 della disciplina di cui al secondo comma dell'art. 585 c.p.c.; chiarendosi che la trascrizione del decreto di trasferimento potrà essere eseguita soltanto unitamente alla iscrizione dell'ipoteca e con l'impegno della procedura a cancellare i gravami con le modalità sopra descritte.

Si informa che una volta intervenuta l'aggiudicazione, il custode non è più tenuto ad organizzare visite di qualsiasi tipo (in particolare con i periti delle Banche finanziarie) agli immobili aggiudicati.





Si segnala altresì che in presenza di formalità pregiudizievoli non cancellabili potrebbe non essere concesso il finanziamento per cui si invitano i potenziali interessati ad assumere preventivamente le informazioni necessarie.

10) INFORMAZIONI, VISITE E ASSISTENZA.

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del Consulente Tecnico d'Ufficio, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso i siti Internet www.astegiudiziarie.it, www.pvp.giustizia.it, www.asteanunci.it nonché presso il professionista delegato.

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

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

Per informazioni, assistenza per la compilazione e la presentazione dell'offerta è possibile rivolgersi al **“professionista delegato”** previo appuntamento presso lo studio dell'Avv. Massimo Vanucci, in Rimini(RN), Viale Vienna n.18 (telefono e Fax 0541/372843, cellulare 339/1565151, email:studiolegalevanucci@virgilio.it, p.e.c.massimo.vanucci@ordineavvocatirimini.it) nei giorni ed orari d'ufficio.

11) MANUALI PER L'UTENTE

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

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

