TRIBUNALE DI RIMINI

R.G.E. N. 148/2023

SETTIMO AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

con modalita' telematica asincrona

L'Avv. Alberto Pari, professionista delegato alla vendita in virtù di ordinanza di delega ai sensi dell'art. 569 c.p.c. emessa in data 9 maggio 2025 dal sig. Giudice nella esecuzione immobiliare indicata in epigrafe pendente avanti al Tribunale di Rimini

AVVISA

che in data **26 gennaio 2027** ad ore **9,30** e seguenti si terrà la vendita secondo il modello della vendita telematica asincrona senza incanto tramite la piattaforma www.astetelematiche.it fornita dal gestore delle vendite telematiche designato "Aste Giudiziarie In Linea s.p.a.", sotto il controllo del sottoscritto professionista delegato in qualità di "Referente", dei seguenti beni immobili pignorati:

LOTTO DUE: piena proprietà di **fabbricato da cielo a terra su tre piani** sito in **Talamello** (RN), Località Cà Susa n. 10, composto da:

A) **Locale Artigianale** al piano terra e cantina (non legittimata);

B) **Locale Artigianale** al piano terra, con deposito staccato;

C) **Abitazione** al piano primo con scoperto esclusivo al piano terra;

D) **Unità immobiliare in corso di costruzione** al piano primo;

E) **Unità immobiliare in corso di costruzione** ai piani primo e secondo;

F) **Terreni** in adiacenza al fabbricato della superficie.

al prezzo base d'asta di **EURO 54.000,00**.

DESCRIZIONE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **fabbricato** da cielo a terra **posto su tre piani** sito in **Talamello** (RN), Località Cà Susa n. 10 e terreni adiacenti.

Fabbricato composto da:

A) Locale artigianale al piano terra e cantina al piano interrato (non legittimata) della superficie lorda complessiva di **mq. 244,00** ora identificato al Catasto Fabbricati di Talamello al **Foglio 10 Mappale 244, Subalterno 9**, categoria C/3, classe U, consistenza 244 mq., superficie catastale mq. 262, Località Cà Susa n.10, piano T; rendita: € 529,27, a seguito di variazione catastale per ampliamento del 12.3.2025, pratica n. RN0019871 in atti dal 13.03.2025, prot. N.19871.1/2025 Coerenze: Subalterni 2-3-6-8, salvo altri.

Bene precedentemente identificato al Foglio 10 Mappale 244, Subalterno 1, categoria C/3, classe U, consistenza 234 mq., dati di superficie mq. 250, posto al piano T - rendita: € 507,57.

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

B) Locale artigianale al piano terra, con deposito in corpo separato in pessimo stato di manutenzione; sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 206, identificato al Catasto Fabbricati di Talamello al **Foglio 10 Mappale 244, Subalterno 2**, categoria C/3, classe U, consistenza 206 mq., dati di superficie mq. 206, Località Cà Susa snc, piano T - rendita: € 446,84. Coerenze: Subalterni 9-3-6-7-8, salvo altri**.**

C) Abitazione posta al piano primo con scoperto esclusivo al piano terra, composta da soggiorno/pranzo, cucina, tre camere, disimpegno, bagno, ripostiglio, balcone della superficie lorda complessiva di **mq. 133,16,** oltre mq. 16,62 di balcone e mq. 31,25 di scoperto esclusivo, identificato al Catasto Fabbricati di Talamello al **Foglio 10 Mappale 244, Subalterno 3**, categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq. 140, superficie escluse aree scoperte mq. 132,00, posto ai piani T-1; rendita: €131,70. (classamento e rendita proposti), Località Cà Susa n. 10, piano 1, a seguito di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni presentata in data 11.03.2025 con pratica numero RN0019596 in atti dal 12.03.2025, prot. 19596.1/2025. Coerenze: Subalterni 4-5-6, salvo altri**.**

Bene precedentemente identificato con medesimo Foglio e Particella e Subalterno ma con diversa superficie e rendita catastale.

D) **Unità immobiliare non ultimata** posta al piano primo, della superficie lorda complessiva di **mq. 113,37** identificato al Catasto Fabbricati di Talamello al **Foglio 10 Mappale 244, Subalterno 4**, categoria F/3, Località Cà Susa snc piano 1. Coerenze: Subalterni 3-5-6, salvo altri.

E) Unità immobiliare non ultimata posta ai piani primo e secondo della superficie lorda complessiva di **mq. 376,80** identificato al Catasto Fabbricati di Talamello al **Foglio 10 Mappale 244, Subalterno 5**, categoria F/3, Località Cà Susa snc piano 1-2. Coerenze: Subalterni 3-4-6, salvo altri.

Terreni:

F) **Appezzamenti di terreno** posti in adiacenza al fabbricato sopra descritto della superficie di **mq. 7.736,00,** identificati al Catasto Terreni di Talamello al:

1) **Foglio 10 Mappale 191**, qualità pascolo, classe 1, superficie mq. 982, reddito dominicale € 0,61, reddito agrario € 0,30. Coerenze: Mappale 192, strada pubblica salvo altri;

2) **Foglio 10 Mappale 192**, qualità pascolo cespugliato, classe U, superficie mq. 6.754, reddito dominicale € 5,23, reddito agrario € 2,09. Coerenze: Mappale 180, 182, 471, salvo altri.

Dall'elaborato planimetrico catastale si rilevano tra le parti comuni dei suddetti immobili vano scala ai piani terra, primo e secondo identificato con il Subalterno 6 (comune ai subb. 2-3-4-5), vano centrale termica identificato con il Subalterno 7 (comune ai subb. 2-5), corte esterna di circa mq. 1320 identificata con il Subalterno 8 (comune ai subalterni 2-3-4-5).

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

Stato dell'immobile

L'immobile, nello stato di conservazione sopra descritto e come risulta dalla perizia in atti, è **libero**, e come tale sarà consegnato all'aggiudicatario dopo il saldo del prezzo.

All'atto della consegna il custode indicherà l'eventuale presenza di beni mobili relitti da smaltire.

Consistenza

Si richiama integralmente la relazione dell'esperto stimatore Geom. Luca Saccinto, in atti, per individuare provenienza, consistenza, confini, dati catastali, regolarità dei beni posti in vendita ed interventi possibili su di esso.

Sotto il profilo della **regolarità urbanistico - edilizia e catastale** si segnala che l'intero immobile è colpito da **gravi difformità urbanistico-edilizie,** anche di notevole rilevanza strutturale e sismica, alcune delle quali sanzionate con ordinanza definitiva di demolizione; altre con l'annullamento di concessione precedentemente accordata. L'esperto ha rilevato altresì l'effettuazione, da parte della proprietà, di opere di sbancamento di terreno a ridosso dell'abitazione.

Si rimanda, per una disamina più esaustiva degli abusi rilevati e della sanzioni irrogate, alle pagine 10, 11 e 12 dell'elaborato peritale, ove gli abusi sono analiticamente descritti, così come i provvedimenti sanzionatori.

L'esperto segnala in particolare che per le opere non regolarizzabili andrà effettuata la remissione in pristino previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo nel rispetto della normativa antisismica, circostanza che impone una approfondita analisi strutturale dell'intero fabbricato da parte di tecnico abilitato.

Non sono presenti difformità catastali significative; quelle incidenti sulla rendita catastale, relative solo ai subalterni 1 e 3 (ora 9 e 3), sono state emendate con le variazioni sopra descritte.

Il tecnico precisa che i confini delle particelle 244, 191 e 192, sono materializzati solo in parte con elementi fissi (recinzioni, muretti, ecc.), in alcuni casi non sono coincidenti con i dati catastali, mentre non è stato in grado di rilevare eventuali sconfinamenti per i terreni di cui alle particelle 191 e 192, in assenza di rilievo topografico.

L'esperto non è stato in grado di accertare se il fabbricato sia di costruzione anteriore al 1967.

Sono presenti presso il Comune di Talamello le seguenti pratiche edilizie: Licenza Edilizia n. 10/1974 prot. N. 2264 rilasciata il 17/09/1974 per opere di ampliamento di fabbricato esistente; Concessione Edilizia del 22/03/1978, senza numero, per lavori di recinzione; Autorizzazione di agibilità del 4.9.1980 Prot. 2883, rilasciata dal Comune di Talamello in relazione alla pratica numero 10/74 per un locale ad uso deposito al piano terra.

PROVENIENZA

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

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'attuale proprietà in parte in forza di di successione del 04.09.20218, trascritta a Pesaro il 18.09.2019 R.G. 5158, R.P. 3812, ed in parte in forza di successione del 13.12.2020, trascritta a Pesaro in data 02.11.2021, R.G. 6471, R.P. 4939, atti a cui si fa espresso ed integrale riferimento. Sono presenti accettazioni tacite di eredità trascritte in data 13.07.2022 Art.3212 e 3213; in data 30.11.2023, Art.5351 e Art.5352;

Difformità' Urbanistico-Edilizie e Catastali

Si fa espresso riferimento alla relazione di stima del Geom. Saccinto ed alla successiva documentazione depositata, che deve intendersi qui integralmente richiamata e trasposta, per la loro descrizione, individuazione, eventuale possibilità di sanatoria e relativi costi.

L'esperto ha verificato per ogni lotto l'assenza o la presenza di difformità urbanistico-edilizie e catastali e in tale ultimo caso le ha analiticamente descritte verificando la possibilità di sanatoria stimandone i costi o le soluzioni alternative, ove possibili.

Si segnala che quanto espresso dal consulente non è oggetto di garanzia contrattuale, in particolare in merito alla regolarità urbanistica ed all'importo degli oneri per eventuali sanatorie, e che rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici, personalmente o tramite tecnico di fiducia, per accertare l'effettiva possibilità di regolarizzare le opere abusive, modalità e costi effettivi.

Certificazioni Impianti, Spese, Garanzia

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza che non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti presenti nell'immobile, che potrebbero quindi risultare non conformi alle norme di sicurezza; l'eventuale acquisizione di tale documentazione avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario, il quale assume espressamente la responsabilità esclusiva per ogni spesa o danno derivante dall'eventuale non conformita' degli stessi.

Stante quanto sopra segnalato, gli immobili descritti nella perizia di stima, con i relativi impianti ed attrezzature, si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitu' attive e passive e quote condominiali se ed in quanto esistenti, come per legge.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: pertanto l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi

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

motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del valore dei beni.

Qualunque onere o spesa, di qualsiasi natura, necessari per l'eventuale regolarizzazione amministrativa, igienico/sanitaria, urbanistica o catastale degli immobili è ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, che ha l'onere di informarsi presso i competenti uffici comunali per verificare gli interventi attuabili sul bene ed i relativi costi.

EVENTUALE SANATORIA

Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potra' avvalersi delle disposizioni recate dalle vigenti norme contenute nel T.U. n. 380 del 6 giugno 2001 o nella Legge 47/1985, 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.

Le notizie sopra fornite, ai sensi dell'articolo 46 D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 40 L 47/85 e successive modifiche, sono estratte dalla relazione peritale agli atti della procedura; in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità previste dalla normativa citata, si segnala che l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni previste dall'art. 46 comma V D.P.R. 380/2001 ed art. 40 comma VI L. 47/85.

Attestato di Prestazione Energetica

In fase di redazione per i fabbricati per cui tale documentazione è necessaria.

Iscrizioni e Trascrizioni che saranno cancellate a cura della Procedura.

Sugli immobili in oggetto gravano le formalità pregiudizievoli descritte nella relazione del Geom. Saccinto a cui si rimanda integralmente per la loro esatta individuazione e consistenza, salvo altre, se iscritte/trascritte successivamente.

Gli adempimenti di cancellazione delle iscrizioni, delle trascrizioni e delle altre formalita' pregiudizievoli, delle quali puo' essere ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, verranno espletati dal professionista delegato con i costi indicativamente evidenziati in perizia a carico dell'aggiudicatario.

§§§

Per effetto della delega, ai sensi di legge, si precisa che tutte le attivita' di cui agli articoli 571 e ss c.p.c. saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo determina le

MODALITA' DI VENDITA

come sotto indicate e descritte, integrate dalle istruzioni presenti sui siti www.astegiudiziarie.it, www.pvp.giustizia.it e nel regolamento relativo alla vendita telematica asincrona pubblicato sul sito internet www.astetelematiche.it.

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

La vendita dei beni sopra descritti avverrà ai seguenti

prezzi e condizioni

Lotto Due:

- prezzo base della vendita senza incanto **54.000,00** (cinquantaquattromila/00);

-offerta minima euro **40.500,00** (quarantamilacinquecento)

-offerte in aumento non inferiori ad euro 1.300,00 (milletrecento/00);

In data

26 gennaio 2027 ad ore 9,30

si terrà l'esame delle offerte di acquisto degli immobili sopra descritti e successivamente l'eventuale gara sulle medesime, se superiori a una.

La gara avrà una durata di 48 ore a partire dal suo inizio, che avverrà all'esito dell'esame delle offerte; qualora pervengano offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, essa sarà prorogata di ulteriori 10 minuti, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Gli interessati potranno presentare le proprie offerte nei termini e con le modalità sotto riportate versando cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto sul conto corrente intestato "RGE 148/2023 Cauzione e Saldo Prezzo Tribunale di Rimini" acceso presso Banca Malatestiana soc. coop. alle seguenti coordinate IT80W0709024200090010225603 con causale "R.G. 148/2023 – Cauzione LOTTO N…." ed eventuale indicazione del *nickname* utilizzato nell'offerta.

La vendita si svolgerà con modalità asincrona telematica nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., di cui al D.M. 26/02/2015 n. 32 e delle istruzioni del Giudice dell'Esecuzione stabilite nelle ordinanze sopra richiamate, secondo le disposizioni che seguono, tenendo presente che:

- le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica saranno espletate sotto cura del "Gestore", società Aste Giudiziarie in Inlinea Spa, tramite il portale *www.astetelematiche.it* nominato dal Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale;

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

- i beni immobili oggetto della vendita sono venduti nella consistenza descritta nella relazione depositata agli atti della procedura redatta dal Geom. Luca SACCINTO, (tel. 0541371323 *email: lucasaccinto@hotmail.com)* a cui gli gli interessati potranno rivolgersi per avere informazioni di natura tecnica;

- non è consentita la presentazione di offerte plurime – alternative, nè il pagamento rateale;

- ognuno, tranne il debitore e gli altri soggetti esclusi dalla legge, è ammesso a presentare offerte di acquisto.

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

- le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario avvocato munito di procura notarile; soltanto gli avvocati - muniti di procura notarile - possono fare offerte per persona da nominare.

In tale ultimo caso il relativo mandato dovrà avere data antecedente a quella fissata per l'udienza e la dichiarazione di nomina dovrà avvenire entro tre giorni dall'aggiudicazione.

1) Modalita' di presentazione della domanda

1.1) Presentazione dell'offerta digitale

L'offerta, redatta in maniera conforme all'art. 12 e segg. del D.M. n. 26/02/2015 n. 32 esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia raggiungibile dalla scheda del bene posto in vendita presente nel portale www.pvp.giustizia.it e sul sito www.astetelematiche.it, **deve essere depositata tramite pec** all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it **entro le ore 13,00 dell'ultimo giorno non festivo antecedente a quello fissato per l'udienza fissata**.

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.

Essa deve essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c.

In ipotesi di offerta presentata da più persone, il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti e deve essere munito di procura per atto pubblico notarile o scrittura privata autenticata dal notaio, rilasciata dagli altri offerenti, con esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; dovrà altresì essere indicata l'eventuale diversa quota di intestazione del bene.

Lo stesso procuratore o presentatore ai sensi dell'articolo 12, comma 5 del DM 32/2015 non può partecipare alla medesima asta per più soggetti distinti: in tali casi sarà ritenuta valida soltanto la prima offerta depositata. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non è più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata. L'offerta criptata sarà decriptata non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte.

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

2) Contenuto dell'offerta

Essa deve contenere al suo interno:

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

***a)* La dichiarazione di offerta irrevocabile d'acquisto**

Questa, sottoscritta digitalmente a pena di inammissibilità ed in regola con il bollo, dovrà indicare l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno ed il numero di ruolo generale, il lotto al quale si riferisce e dovrà riportare: le complete generalità dell'offerente, la sua residenza e/o domicilio, l'indicazione del codice fiscale e/o partita iva, e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con l'indicazione delle generalità complete del coniuge dell'offerente, la descrizione del bene, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; il prezzo offerto, il tempo ed il modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione; l'importo versato a titolo di cauzione, di importo non inferiore al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico bancario effettuato per tale causale nonché la specifica indicazione del codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- il recapito telefonico, anche mobile, e l'indirizzo mail presso cui intende ricevere le comunicazioni previste;
-l'offerente deve altresì dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune di Rimini; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Se l'offerente risiede al di fuori del territorio dello Stato Italiano e non ha un codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'articolo 12 comma 2 del D.M. 32/2015.

In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese a segnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardisation.Se l'offerente è persona in età minore, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare e ad essa dovranno essere allegati copia di detta autorizzazione nonchè del documento di identità e del codice fiscale del minore e del soggetto autorizzato a sottoscrivere l'offerta.

Se l'offerente è un minore dotato di rappresentante legale oppure un interdetto, un inabilitato o un amministrato, ai documenti sopra menzionati deve essere allegata altresì copia del provvedimento di autorizzazione giudiziale.

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

Se l'offerta è presentata per conto e nome di una società, ente o associazione, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, dovrà recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante e dovrà essere prodotta idonea documentazione (certificato in corso di validità o visura C.C.I.A.A., verbale di assemblea soci e/o del consiglio di amministrazione) dal quale risulti la costituzione della società, la vigenza, ed i poteri conferiti all'offerente che interverrà all'asta.

La dichiarazione di offerta dovrà inoltre contenere l'indicazione del prezzo, e, **a pena di inefficacia,** la sottoscrizione dell'offerente.

b) Allegati

All'offerta telematica, oltre ai documenti più sopra indicati, devono essere allegati:

- **copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente**/offerenti e del coniuge in regime di comunione legale dei beni (o del convivente, in ipotesi di convivenza registrata, in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale) a cui si intende estendere l'acquisto; in caso contrario è necessario allegare la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. sottoscritta dal coniuge; in entrambe le ipotesi è necessario produrre sempre i documenti di entrambi i coniugi/conviventi;

- qualora l'offerente non disponga di un documento di identità rilasciato da uno dei paesi dell'Unione Europea, dovrà essere prodotta copia del passaporto;

- in caso di offerta fatta per mezzo di mandatario avvocato, la relativa procura notarile ed i documenti di identità di entrambi;

- in caso di offerta presentata da avvocato per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579 c.p.c., oltre alla procura notarile dovrà essere prodotta anche copia del tesserino del professionista rilasciato dall'Ordine Professionale di riferimento, in corso di validità;

- la **documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario della cauzione**, ivi **compreso il CRO** o codice identificativo, pari almeno al 10% del prezzo offerto da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stato effettuato l'addebito dell'importo versato;

- l'attestazione del **pagamento del bollo** di importo pari a euro 16,00, da effettuare sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" a mezzo di carta di credito o di bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it., salvi i casi di esenzione di cui all'art. 37 D.P.R. 445/2000, indicando la procedura esecutiva di riferimento;

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

- all'offerta telematica formulata da più persone deve essere allegata copia per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o per scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

3) Cauzione

Essa, di importo non inferiore al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto e da imputarsi a titolo di acconto sul prezzo, deve essere versata mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché la stessa risulti **accreditata entro l'ultimo giorno non festivo precedente a quello fissato per la vendita**, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva acceso presso Banca Malatestiana con codice IBAN IT80W0709024200090010225603, intestazione RGE 148/2023 Cauzione e Saldo Prezzo Tribunale Di Rimini e causale *"Tribunale di Rimini R.G.E. n. 148/2023 Cauzione **LOTTO N.....**"* con indicazione di eventuale nickname utilizzato.

Qualora nel giorno ed ora fissati per la vendita (esame delle offerte e/o apertura delle buste) non venga riscontrato l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura nei termini sopra indicati l'offerta sarà considerata **inammissibile**.

Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico con sufficiente anticipo e comunque tenendo conto dei giorni richiesti dal proprio istituto di credito per l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente del beneficiario in caso di bonifico.

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

4) Normativa di riferimento

Per la composizione, sottoscrizione e trasmissione dell'offerta telematica e dei suoi allegati si richiama la normativa in materia costituita dal richiamato Decreto del Ministero della giustizia 26/02/2015 n. 32, in particolare agli artt. 12 e segg., a cui si fa espresso ed integrale riferimento.

L'offerta dovrà essere depositata secondo le citate disposizioni e secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia – sezione "FAQ – manuali utente".

5) Deliberazioni sulle offerte e aggiudicazione

Le operazioni di vendita iniziano con l'esame delle offerte, la deliberazione sulle stesse ai sensi dell'articolo 572 c.p.c. e gli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c..

Esse avranno luogo presso lo studio del professionista delegato, ovvero presso altro luogo comunque idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematiche, tramite il portale del Gestore della vendita Telematica *www.astetelematiche.it* ed all'ora indicata nell'avviso.

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

A tal proposito si precisa che l'offerente telematico è tenuto a connettersi fin dall'ora di inizio delle operazioni di vendita mediante autenticazione sul sito del gestore della vendita designato, accedendo con le proprie credenziali in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ed a restare connesso per tutta la durata delle operazioni anche in caso di eventuali ritardi sui tempi indicati, che non costituiranno comunque causa di invalidità delle operazioni.

Per espressa disposizione del G.E. contenuta nell'ordinanza di delega, il professionista delegato può autorizzare la partecipazione alle operazioni di vendita esclusivamente alle parti, ai loro avvocati, ai creditori iscritti non intervenuti ed agli eventuali comproprietari non esecutati.

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

- se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base di vendita indicato nell'avviso;
- se è depositata oltre il termine stabilito;
- se l'offerta è presentata in maniera non conforme a quanto stabilito dal D.M. n. 32/2015 e dalle ulteriori disposizioni di legge.
- se non è prestata cauzione nella misura e/o nelle modalità e/o nel termine sopra indicato;

Istanze di assegnazione

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima o all'esito della gara di cui al punto successivo è inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione

Unica offerta; determinazioni conseguenti

- In caso di unica, valida offerta di importo pari o superiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;

-ove la stessa fosse inferiore al prezzo base previsto dall'avviso di vendita in misura non inferiore a un quarto e non state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c., 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. In presenza di istanza di assegnazione quest'ultima verrà accolta.

Pluralità di offerte; determinazioni conseguenti

Il referente dell'asta telematica, verificata la validità e l'ammissibilità delle domande, la completezza e correttezza della documentazione allegata ed il regolare versamento della cauzione, inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ex art. 573 c.p.c..

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

In caso di pluralità di offerte di pari importo il referente dell'asta telematica, ove non vi fosse adesione alla gara, procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per la individuazione della stessa si terrà conto gradatamente dell'entità del prezzo offerto, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto.

Svolgimento della gara

La gara, che si svolgerà collaudate le 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 il suo termine venisse cadere di sabato o in giorni festivi.

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

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

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo da parte del delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato e festivi, al primo giorno non festivo, redigendo verbale telematico delle relative operazioni, che sarà inviato per via telematica alla cancelleria.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.Tutte le comunicazione partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica, comunicato a soggetto partecipante e tramite SMS. Si precisa che tali strumenti di comunicazione sono di ausilio alla consultazione e partecipazione alla vendita; l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara è la piattaforma del gestore della vendita telematica.

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

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e o SMS non invalidano svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti
Lo svolgimento della gara avverrà anche in caso di mancata connessione di uno o più offerenti.
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.
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.
L'aggiudicatario (se non l'avesse già fatto nell'offerta) deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune di Rimini. In mancanza le notificazioni e comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Rimini (art. 582 c.p.c.).
Le offerte sul server vengono registrate in modo sequenziale pertanto il tempo considerato nel dirimere eventuali conflitti tra partecipanti sarà unicamente quello di registrazione dei dati costituenti l'offerta ricavabile sul server di destinazione ove è allocata l'applicazione di gara. A tal 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, e 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 legale;-il tempo risultante all'interno della consolle di gara al momento dell'invio dell'offerta è indicativo. Il referente dell'asta telematica si riserva in ogni momento la facoltà di sospendere o interrompere e o revocare e o annullare la vendita, ferma restando la restituzione delle somme versate dai partecipanti e ho aggiudicatari

6) Saldo del Prezzo

Non è consentito il pagamento rateale del prezzo né sono consentite dilazioni rispetto ai termini di pagamento sotto indicati.
a) L'aggiudicatario deve versare il saldo del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, entro il termine di **120 giorni** (NON quattro mesi) dalla data di aggiudicazione (intendendosi tale data quale data di accredito della relativa valuta, e non di invio, con la precisazione che detto termine è perentorio -Cass. Civ. Sez. Un. 262/2010 e non è soggetto a sospensione feriale), mediante assegno circolare non trasferibile emesso da istituto di credito italiano o assegno postale, con esclusione quindi di assegni esteri, intestato al Tribunale di Rimini con indicazione del numero di R.G. della procedura con eventuale indicazione del professionista delegato e del lotto se presente (*"Tribunale di Rimini; R.G. n. 148/2023 Lotto n...; Avv. Alberto Pari"*), da consegnare presso lo studio del professionista nei giorni ed orari di ufficio, o mediante bonifico bancario sul conto

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

IT80W0709024200090010225603 intestato “RGE 148/2023 Cauzione e saldo prezzo Tribunale di Rimini” e causale *“Saldo prezzo RGE 148/2023 lotto n….”,* con avvertimento che in mancanza si procederà a norma dell'articolo 587 c.p.c., che dispone la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di multa e fissazione di nuova vendita ad opera del Giudice;

- in presenza di creditore fondiario, il versamento in favore della Procedura sarà sostituito, ai sensi dell'articolo 41 comma quattro D. Lgs. n. 385/1993 dal pagamento diretto, entro lo stesso termine e nei limiti del credito azionato, alla banca creditrice, le cui coordinate bancarie verranno fornite dal Professionista Delegato dopo l’aggiudicazione.

b) deve essere depositata, al più tardi al momento del saldo del prezzo, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione (assegno circolare non trasferibile emesso da Istituto bancario italiano o assegno postale intestato al professionista delegato con indicazione del numero di R.G. della procedura) o mediante bonifico bancario sul conto IT74W0709024200090010225614 intestato a RGE 148/2023 Fondo Spese Trasferimento Tribunale di Rimini e causale *“RGE 148/2023 fondo spese trasferimento”* una somma a titolo di fondo spese di trasferimento (quali imposte e tasse ipocatastali, di registro, iva se applicabile alla compravendita oltre a registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione formalità pregiudizievoli e le altre previste a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 20 (venti) per cento del prezzo di aggiudicazione o del maggiore o minore importo che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario sulla base delle imposte effettivamente da versare e delle spese inerenti agli adempimenti da compiere.

Si precisa che detta somma e' da aggiungere al prezzo di aggiudicazione e non ne costituisce parte; si precisa altresì che ogni somma ricevuta dal professionista delegato verrà imputata prima a pagamento delle spese e degli oneri accessori e per il resto al saldo prezzo.

c) Entro il medesimo termine l’aggiudicatario dovrà depositare, **a pena di decadenza dalla aggiudicazione**, la dichiarazione scritta contenente le indicazioni di cui all’articolo 22 del D.Lgs. 231/2007 (cd. **normativa antiriciclaggio**); ove intenda avvalersi di benefici fiscali (cd. “prima casa- prezzo valore”) dovrà depositare nel medesimo termine le relative dichiarazioni corredate della necessaria documentazione;

d) In caso di credito fondiario, a norma dell'art. 41, quinto comma, decreto legislativo n. 385/1993, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purche' nel medesimo termine stabilito per il saldo del 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 di prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso. La parte di prezzo

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

eventualmente residua, dovrà poi essere depositata presso il professionista delegato;

7) Decreto di Trasferimento – Regime Fiscale

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.

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

Tali oneri sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, anche in ipotesi di variazione di aliquota degli stessi per modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente bando.

Il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c. con spese – borsuali e compensi - a carico dell'aggiudicatario.

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

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

Gli oneri erariali e le competenze richiesti per effettuare tali cancellazioni sono a totale carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versati al più tardi contestualmente al saldo del prezzo, quale parte del fondo spese comunicato dal delegato.

9) Finanziamenti Bancari.

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

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

Si segnala espressamente che una volta intervenuta l'aggiudicazione il custode non è più tenuto ad organizzare visite di alcun tipo (ivi comprese quelle con i periti delle banche finanziatrici) agli immobili aggiudicati.

10) Pubblicita'

La pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c., sarà effettuata:

- sul Portale Vendite Pubbliche, sito internet https://pvp.giustizia.it/;
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it nel quale saranno disponibili la perizia di stima, avviso di vendita, ordinanza di delega oltre a planimetrie e fotografie, ed altra documentazione ritenuta utile;
- tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Casa.it; Idealista.it e Bakeca.it con l'espressa indicazione che **SI TRATTA DI VENDITA GIUDIZIARIA PER LA QUALE NON SONO DOVUTI COMPENSI OD ONERI AGGIUNTIVI DI ALCUN TIPO IN FAVORE DI ALCUNO CHE NON SIA DELEGATO DAL TRIBUNALE**;
- se ritenuto utile, verrà dato corso a pubblicità commerciale mediante apposito volantinaggio;

11) Manuali per l'utente

Dal Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page è possibile consultare e scaricare i manuali per gli utenti per l'invio dell'offerta e per la richiesta di visita dell'immobile.

12) Ulteriori Informazioni

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti del c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato, Avvocato Alberto Pari presso il suo studio in Rimini, Piazza Ferrari 3/C (Telefono 0541-56520).

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto previsto nella ordinanza di vendita, nella relazione di stima dell'Esperto Stimatore, nell'avviso di vendita, negli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso il Portale delle Vendite Pubbliche www.pvp.giustizia.it nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astetelematiche.it, oppure presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari che potrà fornire, al pari del professionista delegato, maggiori informazioni e chiarimenti, anche relativi alle generalità del debitore esecutato a chiunque vi abbia interesse.

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

Le **richieste di visita** degli immobili **devono** essere effettuate **esclusivamente** tramite la funzione dedicata presso il portale www.astegiudiziarie.it o presso il Portale https://pvp.giustizia.it/

Rimini lì 13.11.2026 Il professionista delegato

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