TRIBUNALE DI RIMINI

2° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

ASTA TELEMATICA ASINCRONA

RGE n. 23/2025

LOTTI 1 - 2- 3 - 4

Il Notaio Pietro Bernardi Fabbrani,

rende noto

1 - che nella esecuzione immobiliare innanzi al Tribunale di Rimini RGE n. 23/2025 lotti 1, 2, 3 e 4 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto con ordinanza in data 15 maggio 2026 ai sensi dell'art. 569 cpc la vendita ed ha delegato il suddetto professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. (nel seguito "professionista delegato");

2 - che i beni immobili oggetto di vendita sono descritti nella relazione redatta dal perito geom. Marco Mancini (tel 377 5396573 email m.mancini@geometri.rimini.it) agli atti della procedura e qui di seguito riportati;

3 - che il **"Custode"** è lo stesso professionista delegato i cui recapiti (indirizzo e telefono) sono in calce indicati;

4 - che la presente vendita sarà tenuta con modalità telematiche ai sensi dell'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e del relativo Regolamento adottato con D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 e dalle istruzioni del Giudice dell'esecuzioni stabilite nell'ordinanza di delega;

5 - che **"Gestore della Vendita Telematica"** è "Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A." tramite il sito www.astetelematiche.it;

6 - che **"Referente"** della presente Vendita Telematica è lo stesso "professionista delegato";

7 - che la pubblicità in funzione della vendita prevista ex art. 490 c.p.c. sarà effettuata nel modo seguente:

A. pubblicazione del presente avviso di vendita e dell'ordinanza almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul "portale delle vendite pubbliche" https://pvp.giustizia.it/pvp/;

B. pubblicazione del presente avviso di vendita e dell'ordinanza unitamente alla relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c. almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sui siti www.astegiudiziarie.it;

C. pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea SpA sui siti www.casa.it www.idealista.it www.bakeca.it almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile

D.A.V. Delegati Alle Vendite
Notaio Pietro Bernardi Fabbrani
Via Gambalunga, n. 28 – RIMINI – 47921
Tel. +39 0541 54486 Tel e fax +39 0541 433247
info@delegatirimini.it

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

posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

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

- D.A.V. "Delegati alle Vendite"

Via Gambalunga, n. 28 - RIMINI

Tel. +39 0541 54486 – email info@delegatirimini.it

9 - 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;

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

e pertanto

dà pubblico avviso di vendita con modalità telematica asincrona

dei seguenti diritti immobiliari

DESCRIZIONE

LOTTO 1 (UNO)

Piena proprietà di porzioni di fabbricato urbano ad uso produttivo/terziario/artigianale, disposto su tre piani (interrato-terra-primo), sito in Comune di **Santarcangelo di Romagna (RN), Via Santarcangelo-Bellaria n. 60** e precisamente:

A. Locali al piano terra (Sub. 6), costituiti da vendita ed esposizione, 2 uffici, anti w.c. e w.c. per una superficie lorda di circa mq. 130;

B. Locali ai piani interrato-terra-primo (Sub. 17), costituiti da ingresso al piano terra, esposizione e vani tecnici al piano primo e cantina al piano interrato. per una superficie lorda di circa mq. 260;

C. Locali al piano terra (Sub. 16 parte), costituiti da ufficio, anti w.c. e w.c., magazzino/laboratorio, anti w.c., w.c. e ripostiglio, per una superficie lorda di circa mq. 96

per un totale di superficie lorda complessiva di circa mq. 486,

il tutto distinto al Catasto Fabbricati al

Foglio 10, Particella 30, Subalterno 6, Via Emilia n. 60, piano T, Categoria D/7, Rendita € 908,96.

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

Foglio 10, Particella 30, Subalterno 17, Via Santarcangelo n. 60, piani S1-T-1, Categoria D/8, Rendita € 2.772,00.

Foglio 10, Particella 30, Subalterno 16 (parte), Via Santarcangelo n. 60, piano T, Categoria D/7, Rendita € 280,00,

con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell'intero stabile come per Legge, come indicato nell'atto notarile di provenienza e come indicato nell'ultimo elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Santarcangelo di Romagna in data 01/12/2005 al Prot. n. RN0119103, in particolare su

- Foglio 10, Particella 30, Subalterno 9, Via Santarcangelo-Bellaria n. 60, piani -, B.C.N.C. ai sub 2-6-13-14-15-16-17 (corte)
- Foglio 10, Particella 30, Subalterno 10, VIA EMILIA n. 60, piano T, categoria F/1, Consistenza m2 1.250, Rendita € -.(area urbana)

nonché sull'annessa area pertinenziale sottostante e circostante il fabbricato di superficie superiore a mq 5.000, distinta al Catasto Terreni al Foglio 10, Particella 30, qualità/classe Ente Urbano, superficie mq 9.248.

- Rendimento Energetico

Si segnala che per il negozio sopra descritto è in corso la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

- Possesso

Sub. 6

L'immobile è occupato con titolo opponibile in forza del contratto di locazione di immobile uso diverso dall'abitativo registrato presso l'Ufficio Rimini (TG3) il 02-02-2022, Serie 3T, n. 916 " sottoscritto in data 24/01/2022 della durata di anni 6 dal 24/01/2022 al 23/01/2028, rinnovabile tacitamente di altri 6 anni, salvo disdetta motivata da inviarsi da parte locatrice entro 6 mesi dalla scadenza del contratto.

In detto contratto di locazione è ricompresa anche l'area urbana distinta nel Catasto Fabbricati al **Foglio 10, Particella 30, Subalterno 11 (NON PIGNORATA)** e pertanto la quota di spettanza della procedura è pari al 54,35%, come quantificato dal perito nel conteggio del 16 marzo 2026

Sub. 17

L'immobile risulta nella disponibilità del legale rappresentante della società esecutata.

Sub. 16 (parte)

L'immobile risulta nella disponibilità del legale rappresentante della società esecutata.

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

Per quanto riguarda la corte comune, porzioni della stessa sono oggetto dei seguenti contratti:

Area Urbana Sub. 10 (porzione -1-)

Porzione dell'area urbana è occupata con titolo opponibile in forza del contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo registrato presso l'Ufficio Rimini (TG3) il 09-11-2023, Serie 3T, n. 9193, sottoscritto in data 25 ottobre 2023, della durata di anni 6 dal 01/11/2023 al 31/10/2029, rinnovabile tacitamente di altri 6 anni, salvo disdetta motivata da inviarsi da parte locatrice entro 6 mesi dalla scadenza del contratto.

Si precisa che nel suddetto contratto di locazione è ricompreso anche il deposito distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 30, Subalterno 2 (facente parte del lotto 4)

Area Urbana Sub. 10 (porzione -2-)

Porzione dell'area urbana è occupata con titolo opponibile in forza del contratto di locazione di immobile uso diverso dall'abitativo registrato presso l'Ufficio Rimini (TG3) il 01-12-2015, Serie 3T, n. 11126 ", sottoscritto in data 18/11/2015, della durata di anni 6 dal 18/11/2015 al 17/11/2021, rinnovato tacitamente di altri 6 anni fino al 16/11/2027, salvo disdetta motivata da inviarsi da parte locatrice entro 12 mesi dalla scadenza del contratto.

Si precisa che nel suddetto contratto di locazione è ricompreso anche il laboratorio artigianale distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 30, Subalterno 14 (facente parte del lotto 4).

Corte comune Sub. 9 (porzione -1-)

Porzione della corte comune è occupata con titolo opponibile in forza del contratto di locazione di immobile uso diverso dall'abitativo registrato presso l'Ufficio Rimini (TG3) il 28-07-2023, Serie 3T, n. 6044 ", sottoscritto in data 15/07/2023, della durata di anni 6 dal 15/07/2023 al 14/07/2029, rinnovabile tacitamente di altri 6 anni, qualora la parte locatrice non comunichi alla parte conduttrice disdetta motivata del contratto con preavviso non inferiore a sei mesi.

Si precisa che nel suddetto contratto di locazione è ricompreso anche il deposito distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 30, Subalterno 15 (facente parte del lotto 2).

Corte comune Sub. 9 (porzione -2-)

Porzione della corte comune è occupata con titolo **NON opponibile** in forza del contratto di locazione di immobile uso diverso dall'abitativo registrato presso l'Ufficio Rimini (TG3) il 31-03-2025, Serie 3T, n. 2841 ", sottoscritto in data 27/03/2025 della durata di anni 6 dal 01/03/2025 al 28/02/2031. In detto contratto,

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

non opponibile alla procedura, è previsto il rinnovo tacito di altri 6 anni, salvo disdetta motivata da inviarsi da una delle parti entro 6 mesi dalla scadenza del contratto

Si precisa che nel suddetto contratto di locazione è ricompreso anche il laboratorio artigianale distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 30, Subalterno 13 (facente parte del lotto 3).

Urbanistica

In merito alla regolarità urbanistica si richiama quanto esposto dall'esperto nella perizia depositata agli atti nel fascicolo processuale dalla quale risultano, tra l'altro, le seguenti pratiche:

- P.E. n. 38b/70 del 06/03/1970, Licenza Edilizia, per "*costruzione laboratorio industriale per lavorazione marmi*",

- P.E. n. 80/1970 del 10/04/1970, Licenza Edilizia, per "*costruzione di fabbricato ad uso industriale*",

- P.E. n. 80/1978 del 31/05/1978, Concessione Edilizia, per "*esecuzione di una recinzione*",

- P.E. n. 20/1982, Concessione Edilizia n. 67 del 15/04/1983, per "*ampliamento di fabbricato artigianale*",

- Condono Edilizio L. 47/85 n. prog. 5/85 presentato il 27/09/1985 – Concessione in Sanatoria n. 394 del 30/01/1989, per "*ampliamento di fabbricato artigianale"*, P.E. n. 38/1989, Concessione Edilizia n. 57 del 29/04/1989 -, per "*ristrutturazione di un fabbricato artigianale*",

- P.E. n. 300/1990, Autorizzazione di Variante in corso d'opera del 09/02/1991 (alla Concessione n. 57/1989), per "*ristrutturazione di un fabbricato artigianale*",

- P.E. n. 147/1991, Concessione Edilizia n. 126 del 26/10/1991, per "*costruzione di cabina elettrica di trasformazione del tipo "Box" in elementi prefabbricati*", intestata a Enel - Rimini.

- Condono Edilizio Titolo L.R. 23/2004 n. 192 presentato il 10/12/2004 – Titolo in Sanatoria n. 25 del 21/06/2007, per "*ampliamento (sopraelevazione) e ristrutturazione di locali per servizi"*,

- Condono Edilizio Titolo L.R. 23/2004 n. 200 presentato il 10/12/2004 – Titolo in Sanatoria n. 26 del 21/06/2007, per "*ampliamento e ristrutturazione di locali per servizi"*,

- D.I.A. (in sanatoria) n. 156/2008 - Prot. Gen. n. 2766 del 30/04/2008, per "*realizzazione di pareti interne*",

- D.I.A. n. 165/2009 - Prot. Gen. n. 2994 del 22/05/2009, per "*diversa distribuzione dei parcheggi privati*",

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

- C.I.L.A. n. 102/2017 – Prot. Gen. n. 24494 del 10/08/2017, per "*realizzazione di recinzione con pali e rete su Via Cimitero Centrale e realizzazione di nuovo accesso carrabile previo tombinamento di fosso su Via Santarcangelo-Bellaria*".

LOTTO 2 (DUE)

Piena proprietà di porzioni di fabbricato urbano ad uso produttivo/terziario/artigianale, disposto su tre piani (interrato-terra-primo), sito in Comune di **Santarcangelo di Romagna (RN), Via Santarcangelo- Bellaria n. 60** e precisamente:

Deposito al piano terra; costituito da Vano principale, ufficio, ripostiglio interno all'ufficio, anti w.c., w.c. e 2 ripostigli interni al locale principale per una superficie lorda di circa mq. 215,90,

Tettoia al piano terra in aderenza sul retro costituito da Vano unico, per una superficie lorda di circa mq. 48,43,

per un totale di superficie lorda complessiva di circa mq. 264,

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati al

Foglio 10, Particella 30, **Subalterno 15**, Via Emilia n. 60, piano T, Categoria D/8, Rendita € 1.300,00.

Foglio 10, Particella 30, **Subalterno 16 (parte)**, Via Santarcangelo n. 60, piano T, Categoria D/7, Rendita € 280,00.

con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell'intero stabile come per Legge, come indicato nell'atto notarile di provenienza e come indicato nell'ultimo elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Santarcangelo di Romagna in data 01/12/2005 al Prot. n. RN0119103, in particolare su

- Foglio 10, Particella 30, Subalterno 9, Via Santarcangelo-Bellaria n. 60, piani -, B.C.N.C. ai sub 2-6-13-14-15-16-17 (corte)
- Foglio 10, Particella 30, Subalterno 10, VIA EMILIA n. 60, piano T, categoria F/1, Consistenza m2 1.250, Rendita € -.(area urbana)

nonché sull'annessa area pertinenziale sottostante e circostante il fabbricato di superficie superiore a mq 5.000, distinta al Catasto Terreni al Foglio 10, Particella 30, qualità/classe Ente Urbano, superficie mq 9.248.

- Rendimento Energetico

Risulta agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica N° 09227-448509-2023 rilasciato il 12/06/2023 e valido fino al 12/06/2033 Classe Energetica " F "

- Possesso

L'immobile risulta libero e nella disponibilità del sottoscritto custode giudiziario.

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

Al momento della consegna il custode indicherà se vi sono beni mobili da smaltire o distruggere ed in tal caso tale onere rimarrà a cura e spese dell'aggiudicatario ribadendosi che non viene prestata alcuna garanzia per vizi in ordine alle pertinenze ed alle attrezzature né in ordine allo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda la corte comune, porzioni della stessa sono oggetto dei contratti citati sopra nel lotto 1.

Urbanistica

In merito alla regolarità urbanistica si richiama quanto esposto dall'esperto nella perizia depositata agli atti nel fascicolo processuale dalla quale risultano, tra l'altro, le seguenti pratiche:

P.E. n. 38b/70 del 06/03/1970, Licenza Edilizia, per "*costruzione laboratorio industriale per lavorazione marmi*",

P.E. n. 80/1970 del 10/04/1970, Licenza Edilizia, per "*costruzione di fabbricato ad uso industriale*",

P.E. n. 80/1978 del 31/05/1978, Concessione Edilizia, per "*esecuzione di una recinzione*",

P.E. n. 20/1982, Concessione Edilizia n. 67 del 15/04/1983, per "*ampliamento di fabbricato artigianale*",

Condono Edilizio L. 47/85 n. prog. 5/85 presentato il 27/09/1985 –

Concessione in Sanatoria n. 394 del 30/01/1989, per "*ampliamento di fabbricato artigianale"*,

P.E. n. 38/1989, Concessione Edilizia n. 57 del 29/04/1989 -, per "*ristrutturazione di un fabbricato artigianale*",

P.E. n. 300/1990, Autorizzazione di Variante in corso d'opera del 09/02/1991 (alla Concessione n. 57/1989), per "*ristrutturazione di un fabbricato artigianale ……..*",

P.E. n. 147/1991, Concessione Edilizia n. 126 del 26/10/1991, per "*costruzione di cabina elettrica di trasformazione del tipo "Box" in elementi prefabbricati*", intestata a Enel - Rimini.

D.I.A. n. 165/2009 - Prot. Gen. n. 2994 del 22/05/2009, per "*diversa distribuzione dei parcheggi privati*",

C.I.L.A. n. 102/2017 – Prot. Gen. n. 24494 del 10/08/2017, per "*realizzazione di recinzione con pali e rete su Via Cimitero Centrale e realizzazione di nuovo accesso carrabile previo tombinamento di fosso su Via Santarcangelo-Bellaria*".

LOTTO 3 (TRE)

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano ad uso produttivo/terziario/artigianale, disposto su tre piani (interrato-terra-primo), sito in Comune di **Santarcangelo di Romagna (RN), Via Santarcangelo- Bellaria n. 60** e

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

precisamente:

Laboratorio artigianale al piano terra; costituito da vano principale, ufficio, anti w.c., w.c., spogliatoio e doccia per una superficie lorda di circa mq. 273,

distinto al Catasto Fabbricati al

Foglio 10, Particella 30, **Subalterno 13**, Via Emilia n. 60, piano T, categoria D/7, Rendita € 1.932,00.

con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell'intero stabile come per Legge, come indicato nell'atto notarile di provenienza e come indicato nell'ultimo elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Santarcangelo di Romagna in data 01/12/2005 al Prot. n. RN0119103, in particolare su

- Foglio 10, Particella 30, Subalterno 9, Via Santarcangelo-Bellaria n. 60, piani -, B.C.N.C. ai sub 2-6-13-14-15-16-17 (corte)
- Foglio 10, Particella 30, Subalterno 10, VIA EMILIA n. 60, piano T, categoria F/1, Consistenza m2 1.250, Rendita € -.(area urbana)

nonché sull'annessa area pertinenziale sottostante e circostante il fabbricato di superficie superiore a mq 5.000, distinta al Catasto Terreni al Foglio 10, Particella 30, qualità/classe Ente Urbano, superficie mq 9.248.

- Rendimento Energetico

Risulta agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica N° 02541-678483-2025 rilasciato il 26/03/2025 e valido fino al 26/03/2035 Classe Energetica " G ".

- Possesso

Il presente immobile è occupato con titolo non opponibile in forza del contratto di locazione di immobile uso diverso dall'abitativo registrato presso l'Ufficio Rimini (TG3) il 31-03-2025, Serie 3T, n. 2841 citato sopra nel lotto 1.

Si precisa che nella locazione sono ricomprese 2 porzioni di corte comune di cui una sul fronte e l'altra sul retro (come da allegato al contratto).

Per quanto riguarda la corte comune, porzioni della stessa sono oggetto dei contratti citati sopra nel lotto 1.

Urbanistica

In merito alla regolarità urbanistica si richiama quanto esposto dall'esperto nella perizia depositata agli atti nel fascicolo processuale dalla quale risultano, tra l'altro, le seguenti pratiche:

P.E. n. 38b/70 del 06/03/1970, Licenza Edilizia, per "*costruzione laboratorio industriale per lavorazione marmi*",

P.E. n. 80/1970 del 10/04/1970, Licenza Edilizia, per "*costruzione di fabbricato ad*

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

uso industriale",

P.E. n. 80/1978 del 31/05/1978, Concessione Edilizia, per "*esecuzione di una recinzione*",

P.E. n. 20/1982, Concessione Edilizia n. 67 del 15/04/1983, per "*ampliamento di fabbricato artigianale*",

P.E. n. 38/1989, Concessione Edilizia n. 57 del 29/04/1989 -, per "*ristrutturazione di un fabbricato artigianale*",

P.E. n. 300/1990, Autorizzazione di Variante in corso d'opera del 09/02/1991 (alla Concessione n. 57/1989), per "*ristrutturazione di un fabbricato artigianale ……..*",

P.E. n. 147/1991, Concessione Edilizia n. 126 del 26/10/1991, per "*costruzione di cabina elettrica di trasformazione del tipo "Box" in elementi prefabbricati*", intestata a Enel - Rimini.

D.I.A. n. 261/2003 - Prot. Gen. n. 24293 del 29/12/2003, per "*adeguamento igienico e sanitario di fabbricato artigianale*",

P.E. n. 131/2003, Permesso di Costruire (in sanatoria) n. 25 del 28/04/2004, per " *avvenute opere di ristrutturazione edilizia ed esecuzione ulteriori opere di manutenzione straordinaria ad un complesso artigianale….*",

P.E. n. 36/2004, Certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 9 del 15/10/2004 (art. 21 Legge Regionale n. 31/2002), relativamente al Laboratorio Artigianale distinto nel C.F. al Foglio 10, Mappale 30, Subalterno 13,

D.I.A. n. 165/2009 - Prot. Gen. n. 2994 del 22/05/2009, per "*diversa distribuzione dei parcheggi privati*",

C.I.L.A. n. 102/2017 – Prot. Gen. n. 24494 del 10/08/2017, per "*realizzazione di recinzione con pali e rete su Via Cimitero Centrale e realizzazione di nuovo accesso carrabile previo tombinamento di fosso su Via Santarcangelo-Bellaria*".

LOTTO 4 (QUATTRO)

Piena proprietà di porzioni di fabbricato urbano ad uso produttivo/terziario/artigianale, disposto su tre piani (interrato-terra-primo), sito in Comune di **Santarcangelo di Romagna (RN), Via Santarcangelo-Bellaria n. 60** e precisamente:

A. Locali al piano terra e primo/soppalco (Sub. 14), costituiti da Laboratorio artigianale (con porzione commerciale), anti w.c., w.c., spogliatoio e doccia oltre a deposito, anti w.c., w.c. e archivio al piano primo/soppalco per una superficie lorda di circa mq. 438,

B. Locali al piano interrato (Sub. 2), costituiti da deposito, anti w.c., w.c. e rampa carrabile privata per una superficie lorda di circa mq. 428,

C. Manufatto esterno in aderenza al piano terra (Sub. da definire), costituito da

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

tettoia (abusiva) per una superficie lorda di circa mq. 38,

il tutto per una superficie lorda totale di mq, 904

il tutto distinto al Catasto Fabbricati al

Foglio 10, Particella 30, **Subalterno 14**, Via Emilia n. 60, piani T-1, Categoria D/8, Rendita € 4.340,00,

Foglio 10, Particella 30, **Subalterno 2**, Via Emilia n. 60, piano S, Categoria D/8, Rendita € 1.570,03,

Foglio 10, Particella 30, **Subalterno da definire**, tettoia abusiva da accatastare, sovrastante l'attuare area urbana distinta Foglio 10, Particella 30, Subalterno 10 che dovrà essere variata in corte comune.

Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell'intero stabile come per Legge, come indicato nell'atto notarile di provenienza e come indicato nell'ultimo elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Santarcangelo di Romagna in data 01/12/2005 al Prot. n. RN0119103, in particolare su

- Foglio 10, Particella 30, Subalterno 9, Via Santarcangelo-Bellaria n. 60, piani -, B.C.N.C. ai sub 2-6-13-14-15-16-17 (corte)
- Foglio 10, Particella 30, Subalterno 10, VIA EMILIA n. 60, piano T, categoria F/1, Consistenza m2 1.250, Rendita € -.(area urbana)

nonché sull'annessa area pertinenziale sottostante e circostante il fabbricato di superficie superiore a mq 5.000, distinta al Catasto Terreni al Foglio 10, Particella 30, qualità/classe Ente Urbano, superficie mq 9.248.

- Rendimento Energetico

Si segnala che per il laboratorio sopra descritto è in corso la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Possesso

Sub. 14

Occupato con titolo opponibile in forza del contratto di locazione di immobile uso diverso dall'abitativo registrato presso l'Ufficio Rimini (TG3) il 01-12-2015, Serie 3T, n. 11126 citato sopra nel lotto 1.

Si precisa che nel suddetto contratto di locazione è ricompresa anche una porzione dell'area urbana distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 30, Subalterno 10.

Per quanto riguarda la corte comune, porzioni della stessa sono oggetto dei contratti citati sopra nel lotto 1.

Sub. 2

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

Occupato con titolo opponibile in forza del contratto di locazione di immobile uso diverso dall'abitativo registrato presso l'Ufficio Rimini (TG3) il 09-11-2023, Serie 3T, n. 9193 citato sopra nel lotto 1.

Si precisa che nel suddetto contratto di locazione è ricompresa anche una porzione dell'area urbana distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 30, Subalterno 10

Per quanto riguarda la corte comune, porzioni della stessa sono oggetto dei contratti citati sopra nel lotto 1.

Urbanistica

In merito alla regolarità urbanistica si richiama quanto esposto dall'esperto nella perizia depositata agli atti nel fascicolo processuale dalla quale risultano, tra l'altro, le seguenti pratiche:

P.E. n. 38b/70 del 06/03/1970, Licenza Edilizia, per "*costruzione laboratorio industriale per lavorazione marmi*",

P.E. n. 80/1970 del 10/04/1970, Licenza Edilizia, per "*costruzione di fabbricato ad uso industriale*",

P.E. n. 80/1978 del 31/05/1978, Concessione Edilizia, per "*esecuzione di una recinzione*",

P.E. n. 20/1982, Concessione Edilizia n. 67 del 15/04/1983, per "*ampliamento di fabbricato artigianale*",

P.E. n. 38/1989, Concessione Edilizia n. 57 del 29/04/1989 -, per "*ristrutturazione di un fabbricato artigianale*",

P.E. n. 300/1990, Autorizzazione di Variante in corso d'opera del 09/02/1991 (alla Concessione n. 57/1989), per "*ristrutturazione di un fabbricato artigianale ……..*",

P.E. n. 147/1991, Concessione Edilizia n. 126 del 26/10/1991, per "*costruzione di cabina elettrica di trasformazione del tipo "Box" in elementi prefabbricati*", intestata a Enel – Rimini,

D.I.A. n. 261/2003 - Prot. Gen. n. 24293 del 29/12/2003, per "*adeguamento igienico e sanitario di fabbricato artigianale*",

P.E. n. 131/2003, Permesso di Costruire (in sanatoria) n. 25 del 28/04/2004, per " *avvenute opere di ristrutturazione edilizia ed esecuzione ulteriori opere di manutenzione straordinaria ad un complesso artigianale….*",

P.E. n. 36/2004, Certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 9 del 15/10/2004 (art. 21 Legge Regionale n. 31/2002), relativamente al Laboratorio Artigianale distinto nel C.F. al Foglio 10, Mappale 30, Subalterno 13,

D.I.A. n. 165/2009 - Prot. Gen. n. 2994 del 22/05/2009, per "*diversa distribuzione dei parcheggi privati*",

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

C.I.L.A. n. 102/2017 – Prot. Gen. n. 24494 del 10/08/2017, per "*realizzazione di recinzione con pali e rete su Via Cimitero Centrale e realizzazione di nuovo accesso carrabile previo tombinamento di fosso su Via Santarcangelo-Bellaria*",

DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI

Possesso

Limitatamente alle unità non oggetto di contratti opponibili alla procedura (come sopra individuati) o liberi, si segnala che tali unità saranno consegnato all'aggiudicatario, su sua richiesta, una volta emanato il decreto di trasferimento e perfezionata la procedura di liberazione, precisandosi che al momento della consegna il custode indicherà se vi sono beni mobili da smaltire o distruggere ed in tal caso tale onere rimarrà a cura e spese dell'aggiudicatario ribadendosi che non viene prestata alcuna garanzia per vizi in ordine alle pertinenze ed alle attrezzature né in ordine allo stato dei luoghi. Inoltre si precisa che i tempi di consegna dipendono dalla procedura di liberazione in considerazione delle difficoltà che potrebbero insorgere caso per caso.

Certificato di destinazione urbanistica

L'area pertinenziale sottostante e circostante il fabbricato di superficie superiore a mq 5.000, distinta al Catasto Terreni al Foglio 10, Particella 30, qualità/classe Ente Urbano, superficie mq 9.248 ha la destinazione che risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo n. 0032541/2025 rilasciato dal Comune di Santarcangelo di Romagna il 12 settembre 2025, pratica 78/DU/2025

Vincoli

Si segnalano

- Atto di costituzione del diritto di superfice a favore di ENEL ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA COMP. DI FIRENZE DIST. DELL'EMILIA ROMAGNA ZONA DI RIMINI relativamente a terreno distinto nel C.F. al Foglio 10, Particella 361, sul quale è stata costruita cabina elettrica distinta nel C.F. al Foglio 10, Particella 361, Via Bellaria N. Snc, Piano T, Cat. D/1, Rendita: € 61,97, in forza di atto notarile a firma del Dott. Alessandro Covili Faggioli di Rimini in data 08/07/1992, Rep. 3.153/610, trascritto a Rimini il 13/07/1992 al R.P. 5.198 e R.G. 6.832

- Servitù di passaggio, non trascritta ma di fatto esistente, sulla corte comune dell'intero edificio distinta nel C.F. al Foglio 10, Particella 30, Sub. 9, per l'accesso carrabile e pedonale dalla pubblica Via Santarcangelo Bellaria alle aree urbane distinte nel C.F. al Foglio 10, Particella 30, Subb. 11 e 12. (NON PIGNORATE)

Si riporta quanto segue, come indicato in perizia ***"E' indispensabile eseguire, prima del decreto di trasferimento, l'aggiornamento catastale per trasformazione del***

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

Sub. 10 da area urbana a Bene Comune Non Censibile con contestuale fusione con il Sub. 9 (già Bene Comune Non Censibile) e denuncia della sovrastante tettoia (abusiva)

- Si precisa che i dati catastali subiranno delle modificazioni a seguito della regolarizzazione catastale al fine di uniformare la situazione di fatto a quella emergente in Catasto. Conseguentemente le imposte di trasferimento verranno parametrate solo una volta intervenute le regolarizzazioni catastali.

- Provenienza

I beni sono pervenuti in forza di conferimento in società come da scrittura privata di costituzione di società in nome collettivo autenticata nelle firme dal Dott. Antonio Del Gaudio Notaio in Rimini del 30/09/1993, Rep. 48350/8588, trascritto a Rimini il 26/10/1993 al R.P. 5189 e R.G. 7309

- Spese condominiali

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

- Conformità edilizia-urbanistica e catastale

Come risulta dalla suddetta relazione di stima l'esperto ha riscontrato delle difformità catastali, urbanistiche ed edilizie (tranne che per il lotto 3) ed inoltre:

- ha provveduto a descriverle;
- ha controllato, ove possibile, la possibilità di sanatoria ai sensi di legge ed ha stimato i costi della stessa;
- ha verificato ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ed ha specificato il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Si richiama integralmente tutto quanto indicato nell'elaborato peritale in merito alle difformità catastali, urbanistico-edilizie.

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.

Tutte le spese anche tecniche per la regolarizzazione amministrativo/urbanistica e catastale sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario

Ai sensi del quinto comma dell'art. 46 del TU DPR 380/2001 l'aggiudicatario,

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

qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

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

- Impianti

Per quanto riguarda gli impianti e lo stato di manutenzione e di conservazione degli immobili oggetto del presente avviso si rinvia alla descrizione contenuta nella relazione del 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 pertanto potrebbero non risultare conformi alle norme di sicurezza), con conseguente accettazione ed espressa assunzione di responsabilità esclusiva da parte del partecipante per ogni spesa o danno derivante dall'eventuale non conformità degli impianti ai sensi e per gli effetti di cui alla normativa vigente se ed in quanto applicabile.

§ * § * §

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

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

§ * § * §

AVVISA

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

che procederà alla vendita competitiva con **modalità telematica asincrona** dei beni immobili sopradescritti ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel presente avviso con versamento della **CAUZIONE:**

- nella misura non inferiore al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**,

- sul seguente conto corrente aperto presso la Cherry Bank intestato alla procedura "Rge 23 2025" **IBAN IT62C0336524201000001000593**

con causale: "cauzione Rge 23 2025 lotto _____ asta del ___" (con eventuale indicazione del *nickname*).

Si ricorda che il bonifico della cauzione dovrà risultare accreditato e visibile entro il giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle buste, pena l'inammissibilità dell'offerta, sul conto corrente bancario sopra indicato e pertanto è consigliabile effettuare tutte le operazioni con congruo anticipo.

LOTTO 1 (UNO)

PREZZO BASE Euro 299.300,00 (duecentonovantanovemilatrecento),

OFFERTA MINIMA CONSENTITA Euro 224.475,00 (duecentoventiquattromilaquattrocentosettantacinque)

RILANCIO MINIMO Euro 5.000,00 (cinquemila)

LOTTO 2 (DUE)

PREZZO BASE Euro 165.900,00 (centosessantacinquemilanovecento),

OFFERTA MINIMA CONSENTITA Euro 124.425,00 (centoventiquattromilaquattrocentoventicinque)

RILANCIO MINIMO Euro 3.000,00 (tremila)

LOTTO 3 (TRE)

PREZZO BASE Euro 176.280,00 (centosettantaseimiladuecentottanta)

OFFERTA MINIMA CONSENTITA Euro 132.210,00 (centotrentaduemiladuecentodieci)

RILANCIO MINIMO Euro 3.000,00 (tremila)

LOTTO 4 (QUATTTRO)

PREZZO BASE Euro 343.500,00 (trecentoquarantatremilacinquecento)

OFFERTA MINIMA CONSENTITA Euro 257.625,00 (duecentocinquantasettemilaseicentoventicinque)

RILANCIO MINIMO Euro 5.000,00 (cinquemila)

Si precisa che:

- non è consentito il pagamento rateale;

- non sono consentite offerte multiple.

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

FISSA

per il giorno

26 (ventisei) GENNAIO 2027 (duemilaventisette)

alle ore 14:30 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 ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

DETERMINA

le modalità di vendita come indicato nel presente avviso, nelle seguenti "NORME GENERALI" nonché nelle istruzioni presenti sul sito www.astetelematiche.it nel rispetto delle istruzioni contenute nella ordinanza succitata.

§ * § * §

Rimini 20 ottobre 2026

Il professionista delegato Notaio Pietro Bernardi Fabbrani

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

NORME GENERALI

1) OFFERTE IRREVOCABILI D'ACQUISTO

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 ad offrire per l'acquisto dell'immobile 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 13,00 del giorno antecedente quello fissato per l'udienza indicata nell'avviso**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.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.

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 trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 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 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione 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 tre giorni dalla aggiudicazione).

L'offerta dovrà contenere tutti i dati richiesti dall'articolo 12 del DM 32/2015.

In particolare si ricorda che, oltre ai 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;

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

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o, in alternativa, quella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

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'articolo 179 lettera f) del Codice Civile.

Se l'offerente è minorenne, dovrà essere allegata copia del documento d'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 dalla autorità dello Stato Italiano, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. 32/2015.

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

2) CAUZIONE E BOLLO

Per partecipare alla vendita telematica è obbligatorio versare la cauzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente sopra indicato specificando nella causale del bonifico "cauzione Rge ___ Lotto_____" ed eventualmente il *nickname*.

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 e dall'importo versato saranno decurtate le spese bancarie per il bonifico.

Si precisa altresì 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 sopra indicato entro e non oltre il giorno prima di quello fissato per l'apertura dell'udienza di vendita.

L'offerente deve procedere anche al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 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 che la ricevuta di avvenuto pagamento scaricata dal portale dei servizi telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviata l'offerta.

3) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

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

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

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

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

a) se il prezzo offerto è inferiore a quanto indicato nell'avviso;

b) se non è prestata cauzione nella misura e nelle modalità sopra indicate;

c) se è presentata oltre il termine stabilito;

d) 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, pertanto 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'articolo 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 intendesse 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, 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 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.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza 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 legittimati 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 dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

I rilanci non potranno essere inferiori o superiori agli importi sopra indicati.

In caso di offerta presentata entro gli ultimi 10 (dieci) minuti di 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 i partecipanti sarà quello di registrazione dei dati costituenti l'offerta sul server di destinazione ove è allocata l'applicazione di gara. Posto che la determinazione del tempo dell'offerta, con conseguente indicazione della tempestività 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:

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

- il tempo visualizzato dall'utente sul proprio computer o altro dispositivo non ha alcun valore;
- il tempo risultante all'interno della consolle di gara, al momento dell'invio dell'offerta è indicativo.

Il Referente dell'Asta Telematica si riserva in ogni momento la facoltà si 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 degli oneri bancari previsti dall'istituto di credito).

5) AGGIUDICAZIONE

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

Il **verbale di aggiudicazione** con i provvedimenti di cui all'articolo 574 c.p.c., sarà redatto alla fine della gara, una volta che il Gestore abbia comunicato i risultati ai sensi del terzo comma dell'art. 24 del DM 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 a soggetto terzo (aggiudicatario) che non è parte in senso tecnico della procedura esecutiva, e ciò al fine di non creare disparità di trattamento fra gli aggiudicatari a seconda del periodo 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..

Si avvisa che l'aggiudicatario dovrà depositare al più tardi entro il termine per il saldo prezzo, la dichiarazione scritta contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007 (antiriciclaggio)

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% sopraindicato.

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 e del Lotto.

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

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

dell'immobile.

Il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento.

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 e si ricorda che il solo delegato, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, la copia autenticata 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 segnala espressamente che una volta intervenuta la aggiudicazione il custode non è più tenuto ad organizzare visite di qualsiasi tipo (in particolare con i periti delle Banche finanziatrici) agli immobili aggiudicati.

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, ASSISTENZA

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale della 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 e quelli sopra meglio indicati nonché presso il professionista delegato. La cancelleria delle esecuzioni immobiliari potrà fornire informazioni anche relative alle generalità del debitore esecutato a chiunque vi abbia interesse.

Si precisa che è possibile prenotare visite all'immobile unicamente attraverso il portale delle vendite pubbliche utilizzando l'apposita funzione disponibile nella pagina web relativa all'immobile nel sito www.pvp.giustizia.it . Si avverte che maggiori informazioni possono essere fornite dal Professionista Delegato i cui recapiti sono indicati nell'avviso di vendita.

Per ricevere assistenza l'utente che vuole partecipare telematicamente potrà inviare una email al gestore della vendita telematica o contattare il relativo call center.

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