

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**1'-BIS AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI**  
**ASTA TELEMATICA SINCRONA MISTA**  
**RGE n. 364 – 2017**  
**LOTTO UNO**

Il Notaio Dott.ssa Giorgia Dondi

rende noto

1 - che nella esecuzione immobiliare innanzi al Tribunale di Rimini RGE n. 364/2017, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto con ordinanza in data 27.11.2020 (e successiva ordinanza del 20.09.2024) ai sensi dell'art. 569 c.p.c. la vendita ed ha delegato il suddetto professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. (nel seguito "professionista delegato");

2 - che i beni immobili oggetto di vendita sono descritti nella relazione redatta dal perito estimatore Geom. Marco Mancini del 8.04.2019 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;

5 - che "**Gestore della Vendita Telematica**" è "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A." tramite il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

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

7 - che il presente avviso sarà pubblicato almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nel modo seguente:

- ai sensi dell'articolo 490, primo comma, c.p.c. sul "portale delle vendite pubbliche" <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;

- ai sensi dell'articolo 490, secondo comma, c.p.c. unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c., sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

8 - che tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il seguente recapito: Via Sigismondo Pandolfo Malatesta n. 27- RIMINI, Tel. 0541 29305, ad eccezione degli esperimenti di vendita che si terranno presso il Tribunale di Rimini;

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;

e pertanto dà pubblico avviso di vendita con modalità telematiche dei seguenti diritti immobiliari

**DESCRIZIONE**

**LOTTO UNO:**

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano condominiale ad uso civile abitazione sito in

**RIMINI**, Via Pegaso n. 61 e precisamente:

- sottotetto/ripostiglio attualmente utilizzato come camera da letto e w.c., posto al piano terzo/sottotetto,

confinante con i subalterni 12 (dodici), 13 (tredici) e 7 (sette) della particella 534 (cinquecentotrentaquattro),

CON LA SEGUENTE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO DEI FABBRICATI di detto Comune

**Foglio 85 (ottantacinque), particella 534 (cinquecentotrentaquattro), sub. 11 (undici)**, Z.C. 1, VIA PEGASO 61 piano 3, cat. A/4, classe 1, vani 2, superficie catastale totale mq. 45, escluse aree scoperte mq. 45, rendita catastale 72,30.

Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

Si rimanda alla perizia per una più dettagliata descrizione dell'immobile e delle parti comuni.

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

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

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

Lo stato di fatto dei luoghi, così come documentato dalle fotografie pubblicate, potrebbe subire modifiche e/o deterioramenti dalla data di redazione della perizia alla data dell'effettivo trasferimento, non dipendenti dalla volontà degli organi della procedura.

#### **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:

#### **LOTTO UNO**

- Fabbricato originario edificato in data anteriore al 01/09/1967.
- Autorizzazione Edilizia n. 624/81 del 30/04/1981, per "demolizione con ricostruzione di tetto".
- Sanatoria n. 14529 del 27/10/2004 – Reg. n. 27555, Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85.

Come risultante dalla suddetta relazione di stima, l'esperto ha riscontrato le seguenti **difformità urbanistiche edilizie** rispetto l'ultimo stato di fatto legittimato:

#### **LOTTO UNO - Non Conforme**

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo eseguito il 27/03/2019, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Indicazioni delle misure interne dei due vani;
- 2) Indicazioni delle altezze interne nette;
- 3) Posizionamento dei due "velux";
- 4) Frazionamento per separazione dell'unità immobiliare pignorata

dall'appartamento di proprietà stessa ditta.

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

- le suddette difformità risultano sanabili, di cui in parte, rientrano tra quelle previste nella "tolleranza costruttiva" di cui all'Art. 19-Bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23, ed in parte previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria il cui costo onnicomprensivo è stimabile in circa € 5.500,00.

**Preme rilevare che dopo aver eseguito la suddetta pratica di frazionamento urbanistico, l'unità immobiliare pignorata non potrà essere autonomamente utilizzata come abitativa ma sarà usabile a sottotetto/ripostiglio.**

Si precisa che:

- le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative e non comprendono eventuali problematiche di tipo sismico;  
- rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;  
- la verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero fabbricato e/o delle parti comuni."

**Conformità catastale: "Non Conforme**

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria del Catasto Fabbricati (depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, eseguito in data 27/03/2019, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Indicazioni delle altezze interne nette;
- 2) Mancato inserimento dei due "velux";
- 3) Errata indicazione del nome dell'intestatataria."

Il perito stimatore precisa che per dette difformità, non incidendo sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale [vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e)], non è necessario eseguire alcun aggiornamento della planimetria catastale.

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

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

**Certificazione energetica**

Per il LOTTO UNO sopra descritto, al momento di redazione del presente avviso di vendita, non è presente nel fascicolo della procedura esecutiva alcun attestato di Prestazione Energetica di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni ed integrazioni e normativa regionale in materia, pertanto, l'aggiudicatario è edotto dell'assenza di informazioni sulla prestazione energetica e che provvederà ad acquisirle in autonomia, con esonero degli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

## **Impianti**

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

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

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

## **Possesso**

LOTTO UNO: occupato senza titolo dalla parte esecutata.

La liberazione da persone e cose dovrà avvenire a norma della legge pro tempore vigente al momento dell'emissione del decreto di trasferimento. Inoltre si precisa che i tempi di consegna dipendono dalla procedura di liberazione in considerazione delle difficoltà che potrebbero insorgere caso per caso.

Quanto in oggetto viene trasferito con ogni peso, vincolo ed onere, così come emergente negli atti di provenienza e nel regolamento di condominio, ove esistente, documenti che qui si intendono integralmente ritrascritti per formare parte integrante ed essenziale del presente avviso di vendita.

Nei passaggi di proprietà ultraventennali risultano, tra l'altro, le seguenti precisazioni:

- nell'atto di vendite del 23 agosto 1957 del notaio Ulisse Pizzi di Mercato Saraceno rep. 10299/1210, registrato a Cesena il 12 settembre 1957 n. 475 vol. 175, trascritto a Forlì il 23 settembre 1957 all'articolo 6665, si precisava che gli allora compratori si obbligavano a destinare in perpetuo ad uso strada soggetta a servitù di pubblico passaggio la striscia di terreno allora identificata al Foglio 85 particella 111/E-D di metri quadrati 40 (quaranta) annessa alla particella 111/E-C di metri quadrati 220 (duecentoventi), inoltre si obbligavano a non costruire officine o installare macchine rumorose nell'area acquistata;

- nell'atto di compravendita a rogito del notaio Bernardi Fabbrani Sante del 29.4.1975 Rep. 15378, registrato a Rimini il 13.5.1975 al n. 1515 e trascritto a Rimini il 14.5.1975 all'art. 2135 emerge che l'impianto caldaia e bruciatore termo situato nel ripostiglio del subalterno 4 (quattro), "è di proprietà uso e manutenzione comune con il subalterno n. 2. A carico del ripostiglio suddetto resta, pertanto costituita la corrispondente servitù";

- come riportato nella certificazione notarile ex art. 567 cpc depositata agli atti della procedura, nell'atto di divisione a rogito notaio Giannantonio Pennino del 30.9.1998 Rep. 23687 registrato a Rimini il 19.10.1998 al n.608 e trascritto a Rimini all'art.7644 in data 27.10.1998 si precisava che l'accesso al sottotetto avviene attraverso la scala comune.

Si richiamano integralmente tutti gli obblighi contenuti negli atti di provenienza.

Si precisa che non viene prestata alcuna garanzia per vizi in ordine alle pertinenze ed alle attrezzature né in ordine allo stato dei luoghi.

L'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati o

emersi dopo il decreto di trasferimento, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti degli organi della procedura esecutiva. Si precisa che il trasferimento dei lotti in oggetto è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

Gli interessati all'acquisto sono invitati a verificare personalmente con i rispettivi soggetti competenti, gli importi effettivi ed aggiornati delle spese di manutenzione straordinaria ed ordinaria, nonché quelle per sistemazione, regolarizzazione urbanistica e catastale inerenti agli immobili in oggetto.

Resta inoltre onere dei medesimi soggetti interessanti all'acquisto verificare di persona lo stato di conservazione dei luoghi aggiornato rispetto a quanto descritto in perizia, nonché quello di occupazione dei medesimi.

Resta onere della parte acquirente verificare sussistenza, regolarità e conformità dell'impiantistica del compendio pignorato, nonché l'importo delle spese condominiali aggiornato rispetto alla data di redazione della perizia limitatamente a quanto previsto dall'art. 63 disp. Att. cc.

Si segnala che l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzioni ha autorizzato la presente vendita ancorchè non vi sia conformità tra le certificazioni anagrafiche ufficialmente rilasciate dagli enti competenti relativamente al nome della parte debitrice esecutata, pertanto, l'aggiudicatario è edotto di tale anomalia e delle relative conseguenze, esonerando gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

**Si segnala che in relazione ai beni in oggetto risulta il seguente pignoramento:**

**LOTTO UNO**

- **pignoramento** trascritto a Rimini in data 14 dicembre 2017 all'art. 10189.

Si precisa che rispetto alle pregiudizievoli riportate in perizia e precisamente per l'ipoteca volontaria iscritta a Rimini il 30 ottobre 1999 all'articolo 3230 e relativa ipoteca in rinnovazione iscritta a Rimini il 30 settembre 2019 all'articolo 2269, per l'ipoteca volontaria iscritta a Rimini in data 18 ottobre 2006 all'art. 4557, e per l'ipoteca volontaria iscritta a Rimini in data 20 novembre 2009 all'art. 4466, risultano le cancellazioni totali eseguita in data 22 settembre 2023 con riferimento all'ipoteca articolo 3230, in data 9 ottobre 2023 con riferimento all'ipoteca articolo 2269, in data 10 ottobre 2023 con riferimento all'ipoteca articolo 4557 ed in data 10 ottobre 2023 con riferimento all'ipoteca articolo 4466, tutte eseguite ai sensi dell'art. 13 comma 8 decies DL 7/2007 - art. 40 bis DLgs 385/1993.

Sono fatti salvi eventuali gravami successivi alla data di redazione del presente avviso di vendita.

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

Stante quanto sopra, il professionista delegato

**AVVISA**

che procederà alla vendita competitiva con modalità telematica sincrona mista 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**, come segue:

- per le offerte analogiche (cartacee) mediante assegno circolare (emesso esclusivamente da una banca italiana o dalle poste) non trasferibile, intestato al professionista delegato con specificazione del n. RGE e del lotto;
- per le offerte telematiche mediante bonifico sul seguente conto corrente aperto presso la BANCA MALATESTIANA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA

**LOTTO 1:** IBAN IT 55 E 07090 24200 090010209043,

con indicazione nella causale del n. RGE, del lotto,

#### **LOTTO UNO**

**PREZZO BASE Euro 37.000,00 (trentasettemila virgola zero zero)**

**OFFERTA MINIMA CONSENTITA Euro 27.750,00  
(ventisette milasettecentocinquanta virgola zero zero)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).**

Si precisa che:

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

#### **FISSA**

**per il giorno 4 (quattro) febbraio 2025 (duemilaventicinque)  
alle ore 11:15 (undici e quindici) e seguenti  
presso il Tribunale di RIMINI**

l'udienza per la verifica delle offerte d'acquisto presentate e per la eventuale gara tra gli offerenti (SINCRONIA MISTA).

#### **DETERMINA**

le modalità di vendita come indicato nel presente avviso, nelle seguenti "NORME GENERALI" nonché nelle istruzioni presenti sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) nel rispetto delle istruzioni contenute nella ordinanza succitata, nonché di quelle emanate successivamente alla ordinanza medesima dal G.E.

Rimini, 30 ottobre 2024

Il professionista delegato  
Notaio Giorgia Dondi

#### **NORME GENERALI**

##### **1) OFFERTE**

Le offerte presentate sono irrevocabili.

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

Le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile, speciale o generale.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica deve essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

Lo stesso procuratore non può partecipare alla medesima asta per più soggetti distinti e del pari nel caso ci si avvalga di presentatori ai sensi dell'articolo 12, comma 5 del DM 32/2015 si precisa che lo stesso soggetto presentatore non può presentare più offerte per persone diverse nella stessa asta: in tali casi sarà ritenuta valida soltanto la prima offerta in ordine di tempo.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

Si avvisa che **l'offerta non è efficace** se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, con riferimento alle offerte analogiche a mezzo di assegno circolare emesso da Istituto Bancario Italiano non trasferibile (oppure corrispondente titolo postale) intestato alla procedura esecutiva e al delegato che deve essere inserito nella busta contenente l'offerta e, con riferimento alle offerte telematiche, tramite bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato, **entro le ore 13,00** del giorno precedente rispetto a quello fissato per l'apertura delle buste, sul suddetto conto corrente intestato alla procedura.

Le offerte devono essere presentate entro le ore 13,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita.

#### **- OFFERTE ANALOGICHE**

Le offerte analogiche dovranno essere presentate nel luogo indicato nell'avviso, mediante busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente (professionista delegato o suo incaricato *ad hoc*):

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito della busta;
- la data e l'ora di ricevimento della busta;
- il nome del Giudice dell'Esecuzione;
- il nome del professionista delegato;
- la data fissata per l'esame delle offerte.

All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti i seguenti documenti.

1) la dichiarazione debitamente sottoscritta, in regola con il bollo, contenente offerta irrevocabile di acquisto con l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa.

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

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

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

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione delle eventuali diverse quote del bene e l'indicazione di quello tra i diversi offerenti che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di

Rimini. In mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la Cancelleria.

2) La copia di un valido documento d'identità dell'offerente, codice fiscale e, se necessario (stranieri residenti in Italia con cittadinanza di uno stato diverso da quelli membri dell'Unione Europea), copia del permesso di soggiorno.

3) L'importo della cauzione mediante assegno circolare (emesso esclusivamente da una banca italiana o corrispondente titolo emesso dalle poste) non trasferibile, intestato al professionista delegato con specificazione del n. di RGE e del Lotto di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione.

Tali assegni saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari immediatamente dopo l'eventuale svolgimento dell'asta.

#### **- OFFERTE TELEMATICHE**

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

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

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

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

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

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi

e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del DM 32/2015.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia

informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui sopra.

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

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

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

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

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

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

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

**Tale bonifico bancario dovrà essere eseguito in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato, entro le ore 13.00 del giorno precedente rispetto a quello fissato per l'apertura delle buste, sul suddetto conto corrente intestato alla procedura (si consiglia di effettuare il bonifico alcuni giorni prima della scadenza, tenendo conto dei tempi occorrenti per l'effettivo accredito).**

Gli importi versati saranno restituiti ai non aggiudicatari, detratte le spese bancarie, nei giorni immediatamente successivi all'asta, con accredito nel medesimo conto corrente da cui sono pervenuti.

## **2) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 CPC avranno luogo nei locali sopra indicati.

Le offerte telematiche saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla Vendita, il quale provvede alla deliberazione sull'offerta telematica e/o analogica a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

**Se l'offerta telematica e/o analogica è unica ed è pari o superiore al**

**valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta.**

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

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte telematiche e/o analogiche valide, il professionista delegato stabilisce le modalità della gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta, con rilanci da effettuarsi in maniera telematica e/o analogica sulla base dell'importo minimo come sopra determinato fissando il tempo di attesa tra una offerta e l'altra in **2 (due) minuti**.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di 2 minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

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.

Ove non vi fosse adesione alla gara, si procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per la individuazione della stessa si terrà conto 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.

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

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

Il professionista delegato provvede altresì:

- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 CPC;
- sull'eventuale istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 589 e 590 CPC;
- ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 CPC e dell'art. 585 CPC.

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 possono essergli fatte presso la cancelleria del Tribunale di Rimini (art. 582 c.p.c.).

### **3) AGGIUDICAZIONE E SALDO**

L'aggiudicatario dovrà versare entro il **termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione:**

- a) il saldo del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata;
- b) una somma a titolo di fondo spese di trasferimento (quali registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione formalità pregiudizievoli e le altre a carico dell'aggiudicatario), salvo integrazioni, conguaglio e conteggio finale, in ragione del 20 (venti) per cento del prezzo di aggiudicazione o in ragione del minore o maggiore importo che il professionista delegato andrà a determinare e a comunicare all'aggiudicatario in base alle imposte effettivamente da versare ed alle spese inerenti agli adempimenti da compiere. Detta somma non costituisce parte del prezzo di aggiudicazione ma è da aggiungere ad esso.

Si precisa che 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 dei periodi dell'anno in cui si svolge l'esperimento di vendita.

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

I pagamenti delle somme suddette dovranno essere effettuati mediante:

- assegni circolari (emessi esclusivamente da banche italiane o corrispondente titolo emesso dalle Poste) non trasferibili intestati al professionista delegato con indicazione del numero della RGE e del Lotto, da consegnare presso lo studio del professionista delegato nei giorni ed orari di ufficio;
- bonifici bancari sui conti correnti intestati alla procedura agli IBAN che verranno indicati dal delegato alla vendita, sempre con indicazione nella causale del numero della RGE e dell'eventuale Lotto.

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.

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.

### **4) FASE DEL TRASFERIMENTO**

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

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

La vendita sarà soggetta ad Imposta di Registro o ad I.V.A. in base al regime

fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alla natura dell'immobile e alle condizioni fiscali soggettive del soggetto esecutato e dell'aggiudicatario.

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

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

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

### **5) CANCELLAZIONE GRAVAMI**

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

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

Le spese (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.

### **6) FINANZIAMENTI BANCARI**

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

I partecipanti hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80 per cento del valore dell'immobile (cioè del minore tra il prezzo di stima e quello di aggiudicazione) a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. protocollo ABI - come adottato dal Tribunale di Rimini con nota ABI Prot. LG4215 del 6 agosto 2003 - per la concessione di mutui agli aggiudicatari. Gli interessati possono contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse. Il recapito telefonico e l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Rimini sono consultabili presso il sito internet dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana);

**Si segnala espressamente che una volta intervenuta la aggiudicazione il custode non è più tenuto ad organizzare visite di qualsiasi tipo (in particolare con i periti delle Banche finanziatrici) agli immobili aggiudicati.**

### **7) INFORMAZIONI, VISITE, ASSISTENZA**

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale della ordinanza di vendita, dalla relazione di stima del perito estimatore, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso il sito

internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) e presso il professionista delegato.

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

Si precisa che è possibile prenotare visite all'immobile attraverso il portale delle vendite pubbliche utilizzando l'apposita funzione disponibile nella pagina web relativa all'immobile nel sito [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)

Si avverte che maggiori informazioni possono essere fornite dal Professionista Delegato:

- presso il Notaio Giorgia Dondi via Sigismondo Pandolfo Malatesta n. 27 Rimini, tel. 0541 29305 mail : [gdondi.2@notariato.it](mailto:gdondi.2@notariato.it)

Per ricevere assistenza l'utente che vuole partecipare telematicamente potrà inviare una email al gestore della vendita telematica a: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) oppure contattare il call center al numero 0586 20141 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

Rimini, 30 ottobre 2024

Il professionista delegato  
Notaio Giorgia Dondi