



NOTAIO STEFANO RIPA

TRIBUNALE DI RIMINI
1° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI
ASTA TELEMATICA ASINCRONA
R.G.E. n. 42/2025

Il Notaio Stefano Ripa

rende noto

- 1 - che nella esecuzione immobiliare innanzi al Tribunale di Rimini R.G.E. n. 42/2025, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita con ordinanza datata 27/03/2026 e 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 dall'Esperto Estimatore, Ing. Giacomo Ragni, con studio in Riccione (RN), alla Via Adige n. 3, Cell. 3398284571, e-mail: ing.giacomoragni@gmail.com, PEC giacomo.ragni1@ingpec.eu, agli atti della procedura;
- 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 secondo il modello della vendita asincrona 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 delle esecuzioni stabilite nell'ordinanza di delega;
- 5 - che "**Gestore della Vendita Telematica**" è la Società Aste Giudiziarie In Linea 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 relativa alla vendita ai sensi dell'art. 490 c.p.c. sarà così effettuata:
 - 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'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c. almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
 - C) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. sui siti www.casa.it, www.idealista.it e

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 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 il seguente recapito:

Notaio Stefano Ripa

Viale della Repubblica n. 100, scala B, 2° piano.

47923 - Rimini (RN)

Tel. 0541/790913 - 388/8518907

E-mail: notaio.ripa.esecuzioni@gmail.com

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.

Pertanto, il Professionista Delegato dà pubblico avviso di vendita con modalità telematica asincrona dei seguenti diritti immobiliari:

DESCRIZIONE

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile ad uso alberghiero, sito in Via Anita Garibaldi n. 2, Comune di Rimini (RN), frazione Viserba.

L'immobile si sviluppa in cinque piani fuori terra, collegati da scale interne e da un ascensore/montacarichi che serve dal piano terra al piano quarto. Complessivamente il compendio immobiliare oggetto di procedura comprende n. 10 piccoli alloggi non considerabili esclusivamente camere da letto in quanto godono anche di un piccolo soggiorno - cucina. Il piano terzo non è oggetto di stima: gode comunque degli spazi comuni per accedervi.

Quanto sopra risulta così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini:

-Foglio 48, particella 317, sub. 3, VIALE ANITA GARIBALDI n. 2, piano T - 1 - 2 - 4, zona censuaria 2, categoria D/2, rendita € 6.610,65;

Catasto Terreni:

-Foglio 48, particella 317, qualità Ente Urbano, superficie 3 are, 12 ca;

Confini: Foglio 48, particella 317, sub 3 - 4 - 5 - 6, salvo altri e come diversi in

fatto.

L'Attestato di Prestazione Energetica n. 02541 - 065512 - 2016, rilasciato in data 27/07/2016, in scadenza al 27/07/2026, colloca l'immobile in **classe energetica "F"**.

Tutto quanto sopra risulta così pervenuto a parte eseguita in forza di atto di compravendita a firma Notaio Mario Tabacchi di Rimini del 03/12/1998 Rep. n. 33184 Racc. 8400, trascritto a Rimini il 16/12/1998 al R.P. 9239 e registrato a Rimini in data 17/12/1998 al n. 1624.

Dalla relazione peritale risultano le informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni e a tal proposito si richiama l'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*".

Quanto allo stato di possesso: l'unità risulta occupata in forza di contratto di comodato di immobile registrato presso l'Ufficio di Rimini (TG3) il 05/06/2025 al n. 1029, Serie 3X, come da comunicazione Agenzie delle Entrate del 09/09/2025. Rileva l'Esperto Stimatore che, in occasione degli accessi eseguiti, l'immobile risultava occupato da terzi per consenso del comodatario.

Quanto alla regolarità catastale, urbanistica ed edilizia si fa espresso rinvio all'elaborato peritale depositato agli atti della procedura e in particolare si segnala quanto segue:

"Conformità urbanistico edilizia:

*In base agli accertamenti eseguiti in occasione dei sopralluoghi del 11/09/2025, l'immobile di cui al Catasto Fabbricati Fg.48 Part. 317 Sub. 3 (Albergo) risulta non conforme rispetto agli elaborati grafici presenti presso gli Archivi Comunali del Comune di Rimini, quali: Condono Edilizio Reg. n. 7877/1986 Prot. 20434 del 24/03/1986, avente Concessione edilizia - approvazione rilasciata il 04/09/2008 Protocollo n.157389 Sanatoria n. 21939 e successive pratiche edilizie **D.I.A. n. 653/1998 D.I.A. n. 36/1999, D.I.A. n. 174/1999, D.I.A. n. 160/2000.***

Si premette che l'elaborato rappresentativo di condono "...Nella consistenza ravvisabile nell'elaborato grafico dello Stato di Fatto prodotto con Prot. n. 20434 del 24/03/1936 ed allegato alla presente Concessione in Sanatoria N.21939", rappresenta tutto il fabbricato facente parte di una unica proprietà indivisa, per le rispettive quote parti, tutto il fabbricato è ad uso alberghiero a parte il terzo piano che risulta civile abitazione ma sempre della medesima proprietà al tempo. Ad oggi nello stato di fatto il piano dedito a civile abitazione è stato ceduto tramite compravendita derivante da Atto del 21/09/2015 Pubblico ufficiale Del Gaudio Antonio Sede di Rimini (RN) Repertorio n.84090. Modello Unico n.7492.1/2015 Reparto PI di Rimini in atti dal 25/09/2025, il quale si fa presente che NON E' OGGETTO DI PERIZIA E DI PROCEDURA.

Tuttavia lo stato depositato più simile allo stato di fatto rilevato è rappresentato negli elaborati delle pratiche successive al condono. Le quali interverranno sempre su tutto l'edificio fino alla data del

21/09/2015, dalla quale data gli interventi saranno solo ed esclusivamente inerenti all'attività ricettiva e le parti comuni escludendo il terzo piano dedito a civile abitazione non oggetto di esecuzione.

Nello specifico si rilevano le seguenti difformità:

La rappresentazione più fedele allo stato dei luoghi riscontrato è ravvisabile nella pratica **D.I.A. n. 160/2000**, con a seguito richiesta di **Agibilità/Abitabilità n.55/2001 (non rilasciata)**.

A seguito della richiesta di agibilità/abitabilità è stato avviato il procedimento di **PRATICA AMMINISTRATIVA Reg.1357/2015** da parte della Pubblica Amministrazione avente Oggetto: Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della legge n.241 del 7/08/1990 e successive modifiche ed integrazioni.

Nella quale si riscontravano "... opere edilizie abusive, presso l'immobile in Via Anita Garibaldi n.2, in area censita C.F. di questo Comune al Foglio 48 Particella 317, Sub 3,4 località di Rimini, così come evidenziato dal verbale della Polizia Municipale del 13/10/2015 prot.n. 215879.

Questo comportano l'applicazione della disciplina repressiva, nei confronti degli abusi edilizi, prevista dal DPR 380/01 e dalla L.R: 23/04....",

(estratto da PRATICA AMMINISTRATIVA Reg. 1357/2015, ALLEGATO 6).

La relazione di accertamento del Verbale del 13/10/2015 prot.n. 215879 esprimeva:

"...Dal sopralluogo effettuato sulla base dell'ultimo titolo abilitativo (DIA 160/2000) si sono rilevate le seguenti difformità:

1) Tamponamento del vano corsa con infissi e vetro di ascensore panoramico autorizzato con DIA 174/99.

AL PIANO TERRA:

2) La sala comune si presenta in parte, come ingresso del fabbricato per una superficie di mq 17,64 e la restante parte per mq 12,39 è stata trasformata in camera annessa ad altra unità abitativa. Tale camera è stata ottenuta mediante il tamponamento di una apertura esistente nella precedente sala comune con del cartongesso.

La sala comune risulta essere un requisito essenziale per le residenze turistico alberghiere ai sensi della DGR 916 del 25/06/2007 e DGR 1017/2019 e deve essere di almeno 18 mq come da tabella B di classificazione RTA.

3) Apertura di porta per collegare la camera di cui il punto 2 e il soggiorno cucina facenti parte di altra unità abitativa.

L'immobile in oggetto, è accatastato come D2 per i piani terra, primo, secondo e quarto piano, tuttavia non è più dotato per spazi comuni sufficienti non rispettando le dimensioni minime previste per le R.T.A. (punto2) inoltre risulta che alcuni soggetti dimoranti hanno assunto la residenza, così come riferito dalla Polizia Municipale. I fatti unitamente valutati portano a concludere che l'immobile non abbia più i caratteri della ricettività con conseguente cambio di destinazione d'uso in residenziale.

AL PIANO QUARTO:

4) Cambio di utilizzo da ripostiglio ad abitazione ricavando nuova unità abitativa dotata di cucina, bagno, camere.

Considerazioni finali

Le opere di cui al punto 1 sono state realizzate in difformità dal titolo abilitativo; si configurano come interventi di ampliamento, rientranti nell'art. 44/1 comma lett.B del DPR 380/2001; mentre le altre opere di cui i punti 2-3-4 sono state realizzate in assenza di titolo abilitativo, tali interventi si configurano come ristrutturazione edilizia, pertanto **rientranti** nella fattispecie prevista dall'art 44 com.2-bis del D.P.R 380/01.

Si è verificato che per le opere descritte al punto 1 necessitanti di pratica sismica e di collaudi non risultano depositati gli Atti presso questa Amministrazione di Autorizzazione, ai sensi dell'art. 93 del

DPR 380/01; pertanto la violazione rientra nella fattispecie dell'art 75 e art. 95 del D.P.R. 380/01.

Le restanti opere punti 2,3,4, sono prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, secondo quanto statuito dalla Delibera di Giunta Regionale n. 687 del 23/05/2011, rif. Allegato 1, punto B 4.5° (L0) pertanto non necessitano di autorizzazione sismica di cui art. 93 del D.P.R. 380/01 né di collaudo statico, come specificato nella nota del Servizio Tecnico di Bacino della Regione Emilia Romagna prot. n. 52325 del 29/01/2015.....”,

(estratto da PRATICA AMMINISTRATIVA Reg. 1357/2015, ALLEGATO 6).

Tuttavia, in base a quanto è stato rilevato dalla pubblica amministrazione all'interno della Pratica Amministrativa Reg.1357/2015 ad sono oggi ancora presenti le difformità espletate. In più allo stato dei luoghi, sono state rilevate ulteriori difformità che **SI AGGIUNGONO ALLE PRECEDENTI CITATE DA VERBALE DEL del 13/10/2015 prot.n. 215879**, quali;

Piano Terra.

- *Incongruenza nella presenza di elemento murario divisorio privo di caratteristiche statiche portanti, realizzato attraverso l'uso di pannellature e struttura in lamierino, di elemento avente funzione di cabina armadio all'interno di entrambe gli alloggi destinati all'attività recettiva. Questo a differenza dell'ultima pratica edilizia di riferimento (D.I.A.160/2000) ove non risultano rappresentati.*
- *Incongruenze di posizionamenti elementi murari divisori dei vani interni e posizionamenti traslati di porte interne e finestre- porte finestre. Questo a differenza dell'ultima pratica edilizia di riferimento (D.I.A.160/2000).*
- *Incongruenze citate nella **PRATICA AMMINISTRATIVA Reg.1357/2015** precedentemente evidenziato (allegato 6).*

Piano Primo.

- *Incongruenza nella presenza di elemento murario divisorio privo di caratteristiche statiche portanti, realizzato attraverso l'uso di pannellature e struttura in lamierino. Questo elemento creato ha funzione di cabina/armadio all'interno di uno degli alloggi destinati all'attività recettiva presenti al piano primo Questo a differenza dell'ultima pratica edilizia di riferimento (D.I.A.160/2000) ove non risulta rappresentato.*
- *Incongruenze di posizionamenti elementi murari divisori dei vani interni e posizionamenti traslati di porte interne e finestre- porte finestre. Questo a differenza dell'ultima pratica edilizia di riferimento (D.I.A.160/2000).*

Piano Secondo.

- *Incongruenza nella presenza di elemento murario divisorio privo di caratteristiche statiche portanti, realizzato attraverso l'uso di pannellature e struttura in lamierino. Questo elemento creato ha funzione di cabina/armadio all'interno di uno degli alloggi destinati all'attività recettiva presenti al piano secondo. Questo a differenza dell'ultima pratica edilizia di riferimento (D.I.A.160/2000) ove non risulta rappresentato.*
- *Incongruenze di posizionamenti elementi murari divisori dei vani interni e posizionamenti traslati di porte interne e finestre- porte finestre. Questo a differenza dell'ultima pratica edilizia di riferimento (D.I.A.160/2000).*

Piano Quarto.

- *Incongruenze di posizionamenti elementi murari divisori dei vani interni e posizionamenti traslati di porte interne e finestre- porte finestre. Questo a differenza dell'ultima pratica edilizia di riferimento (D.I.A.160/2000).*
- *Incongruenze citate nella **PRATICA AMMINISTRATIVA Reg.1357/2015** precedentemente*

evidenziato (allegato 6).

Si mette in evidenza che tale pratica edilizia anche se rispecchia maggiormente lo stato dei luoghi non è legittimata in quanto a seguito della richiesta di agibilità/Abitabilità n.55/2001 del 23/05/2001 è stato effettuato un "Accertamento edilizio - Pratica Amministrativa reg. n. 1357/2015" la quale ha riscontrato diverse difformità appurate a seguito di sopralluogo della Pubblica Amministrazione congiunto alla Polizia Municipale. A seguire è stato richiesto tramite comunicazione il ripristino delle difformità e la demolizione come atti depositati (Allegato 6).

Si mette in evidenza che basandosi sugli accertamenti di verbale eseguiti e protocollati dalla Pubblica Amministrazione il 13/10/2015 prot.n. 215879 per le relative difformità espresse è stata richiesta Ordinanza di Demolizione e ripristino dei luoghi come segue da "ORDINANZA DI INGIUNZIONE ALLA DEMOLIZIONE ED AL RIPRISTINO DEI LUOGHI DI OPERE ABUSIVE EX ARTT.33 D.P.R.380/01 E 14 L.R. 23/04" avente prot. n.0345391 del 03/11/2021 che in elenco alle difformità espresse INGIUNGE ".....la rimozione, con il conseguente ripristino dello stato dei luoghi, delle opere abusive consistenti in:

• Cambio d'uso da ricettivo a residenziale con opere di:

- 1- tamponamento del vano corsa con infissi e vetro di ascensore panoramico autorizzato con D.I.A. 174/99.**

Al piano terra

- 2- La sala comune si presenta in parte, come ingresso del fabbricato per una superficie di mq 17,64 e la restante parte per mq 12,39 è stata trasformata in camera annessa ad altra unità abitativa. Tale camera è stata ottenuta mediante il tamponamento di una apertura esistente nella precedente sala comune con del cartongesso**

La sala comune risulta essere un requisito essenziale per le residenze turistico alberghiere ai sensi della DGR 916 del 25/06/2007 e DGR 1017/2019 e deve essere di almeno 18 mq come da tabella B di classificazione RTA.

- 3- Apertura di porta per collegare la camera di cui il punto 2 e il soggiorno cucina facenti parte di altra unità abitativa.**

Al piano quarto

- 4- Cambio di utilizzo da ripostiglio ad abitazione ricavando nuova unità abitativa dotata di cucina, bagno, camere....."**

(estratto da PRATICA AMMINISTRATIVA Reg. 1357/2015, ALLEGATO 6).

Su quanto espresso ha avuto seguito la "RICHIESTA DI ESECUZIONE COATTIVA" avente prot.160985 del 11/05/2022 e come OGGETTO

"...Attivazione procedure esecutive di repressione degli abusi edilizi.

La presente per trasmettere copia dell'ordinanza ingiunzione alla demolizione prot. 345391 del 03/11/2021, affinché l'Ufficio in indirizzo provveda ad attivare i procedimenti di esecuzione coattivi della demolizione impartita.

A tal fine si informa il privato che questo servizio provvederà alla refusione delle spese sostenute per dare corso alle procedure di cui sopra....."

(estratto da PRATICA AMMINISTRATIVA Reg. 1357/2015, ALLEGATO 6).

Tutte le altre difformità rilevate in sede di sopralluogo, oltre a quelle citate nella PRATICA AMMINISTRATIVA Reg.1357/2015 e risolvibili solamente come citato dalle documentazioni allegare, sommariamente si possono riassumere in modifiche interne e/o prospettive potrebbero risultare ammissibili a mezzo presentazione pratica in sanatoria oltre alle opere che rientrano nelle previsioni di cui all'Art. 19 bis L.R. 23/2004 in tema di tolleranze

Il costo minimo per la presentazione di SCIA in Sanatoria è di 2.000,00 euro (sanzione minima)

incrementabile per maggiori oneri non precisabili in questa sede.

Si evidenzia che le informazioni sopra riportate inerenti alla regolarizzazione dell'immobile nel suo complesso derivano da colloqui intercorsi gli uffici competenti.

La regolarizzazione delle opere abusive, oltre alla considerazione primaria del procedimento in corso evidenziato (ALLEGATO 6), andranno sempre e comunque attuate in relazione alla normativa ed alle procedure vigenti al momento di redazione delle pratiche edilizie.

Come sopra anticipato non è possibile stimare con precisione i costi delle pratiche necessarie al completamento dell'iter burocratico, nonché delle opere edili necessarie al ripristino dello stato di fatto conseguente alla presentazione delle pratiche e delle demolizioni necessarie che rimangono a carico dell'aggiudicatario.

N.B.: *Importi e procedure sopra indicati sono il risultato di valutazioni tecnico – normative ed informazioni dell'ufficio tecnico comunale, pertanto da ritenersi comunque indicativi.*

L'effettiva possibilità di regolarizzare le opere abusive/difformi, le relative modalità burocratiche ed operative andranno concordate con gli uffici pubblici preposti in relazione alle normative vigenti alla data effettiva della regolarizzazione se possibile la regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

La verifica della conformità urbanistica del compendio si limita alle unità immobiliari oggetto del giudizio di stima, precisando come non siano eseguiti rilievi ed accertamenti dell'intero fabbricato e/o delle parti comuni.

Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 11/09/2025 sono state riscontrate difformità con il raffronto della documentazione Catastale depositata agli atti (Data presentazione: 24/03/2000), la maggior parte delle difformità sono descritte al paragrafo precedente "conformità urbanistico edilizia":

Piano Terra.

- *Incongruenza nella presenza di elemento murario divisorio privo di caratteristiche statiche portanti, realizzato attraverso l'uso di pannellature e struttura in lamierino, di elemento avente funzione di cabina armadio all'interno di entrambe gli alloggi destinati all'attività recettiva. Questo a differenza dell'ultima Planimetria Catastale depositata ove non risultano rappresentati.*
- *Incongruenze di posizionamenti elementi murari divisori dei vani interni e posizionamenti traslati di porte interne e finestre- porte finestre. Questo a differenza dell'ultima Planimetria Catastale depositata.*

Piano Primo.

- *Incongruenza nella presenza di elemento murario divisorio privo di caratteristiche statiche portanti, realizzato attraverso l'uso di pannellature e struttura in lamierino. Questo elemento creato ha funzione di cabina/armadio all'interno di uno degli alloggi destinati all'attività recettiva presenti al piano primo. Questo a differenza dell'ultima Planimetria Catastale depositata ove non risulta rappresentato.*
- *Incongruenze di posizionamenti elementi murari divisori dei vani interni e posizionamenti traslati di porte interne e finestre- porte finestre. Questo a differenza dell'ultima Planimetria Catastale depositata.*

Piano Secondo.

- *Incongruenza nella presenza di elemento murario divisorio privo di caratteristiche statiche portanti, realizzato attraverso l'uso di pannellature e struttura in lamierino. Questo elemento creato ha funzione di cabina/armadio all'interno di uno degli alloggi destinati*

all'attività recettiva presenti al piano secondo.

Questo a differenza dell'ultima Planimetria Catastale depositata ove non risulta rappresentato.

- *Incongruenze di posizionamenti elementi murari divisori dei vani interni e posizionamenti traslati di porte interne e finestre- porte finestre.*

Questo a differenza dell'ultima Planimetria Catastale depositata.

Piano Quarto.

- *Incongruenze di posizionamenti elementi murari divisori dei vani interni e posizionamenti traslati di porte interne e finestre- porte finestre.*

Questo a differenza dell'ultima Planimetria Catastale.

- *Incongruenze citate nella PRATICA AMMINISTRATIVA Reg.1357/2015 precedentemente evidenziato (allegato 6).*

Inoltre l'elaborato planimetrico al piano terra per il sub.3 (albergo) non rappresenta il vano esterno con ingresso autonomo inerente alla centrale idrica ed il ripostiglio (lato monte) avente accesso esclusivamente esterno entrambe presenti nella planimetria Catastale depositata agli atti.

Sarebbe opportuno eseguire un aggiornamento delle planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico per le difformità evidenziate.

Tuttavia, in questa fase, lo stimatore ritiene ragionevole non procedere alla redazione di pratiche di aggiornamento catastale al fine di non gravare la procedura di costi aggiuntivi, resta cmq a disposizione.

Si ricorda infine che i confini della particella 317 Foglio 48 non sono stati verificati, è stata individuata la collocazione sommariamente a vista. Non sono stati eseguiti rilievi topografici di verifica."

A tal proposito, si fa espresso rinvio a quanto riportato nella perizia di stima.

Dalla lettura dell'elaborato peritale depositato agli atti nel fascicolo processuale, risultano, tra l'altro, le seguenti pratiche edilizie:

P.E. n. 2005/1953 Prot. N.8534 del 23/12/1953

Domanda presentata ... per ampliamento di casa ad uso civile abitazione.

P.E. n. 1202/1954 Prot. N.5377 del 17/09/1954

Domanda presentata ... per ampliamento di casa ad uso civile abitazione.

Concessione di approvazione rilasciata in data 06/10/1954 Protocollo numero 1202.

P.E. n. 852/1955 Prot. N.3495 del 29/04/1955

Domanda presentata ... per variante ad ampliamento di casa ad uso civile abitazione e cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a pensione

Concessione di approvazione rilasciata in data 16/06/1955 Protocollo numero 852.

Autorizzazione di Abitabilità N.436 del 13/07/1955

Istanza di Condono Edilizio Reg. n. 7877/1986 Prot. N. 20434 del 24/03/1986

Domanda presentata ... per istanza di condono edilizio, L. 47/85.

Concessione di approvazione rilasciata in data 04/09/2008 Protocollo numero 157389 Sanatoria n. 21939.

D.I.A. n. 653/1998 Prot. N.163178A del 07/08/1998

Presentata ... Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'Art 2 comma 60 L.662/94, Modifiche interne per la redistribuzione dei vani e residenza turistico alberghiera.

D.I.A. n. 36/1999 Prot. N.12664F del 18/01/1999

Presentata ... Variante alla Denuncia di Inizio Attivita' ai sensi dell'Art 2 comma 60 L.662/94 presentata il 07/08/1998 con il n.163178/A riguardante il cambio di intestazione e modifiche non essenziali.

D.I.A. n. 174/1999 Prot. N.53801G del 02/03/1999

Presentata ... Variante alla Denuncia di Inizio Attivita' ai sensi dell'Art 2 comma 60 L.662/94 presentata il 07/08/1998 con il n.163178/A riguardante l'installazione di ascensore idoneo all'utilizzo di disabili.

D.I.A. n. 160/2000 Prot. N.43196F del 25/02/2000

Presentata ... Denuncia di Inizio Attivita' inerente al fabbricato destinato a residenza turistico-alberghiera ai sensi dell'Art 2 comma 60 L.662/94, a parziale modifica ed integrazione di precedente denuncia di inizio attività presentata il 07/08/1998 con il n.163178/A.

• Comunicazione di Fine Lavori del 23/05/2001 Prot. 117/29C del 23/05/2001.

C.C.E.A. n. 55/2001 Prot. N.117/20D del 23/05/2001

Presentata ... Richiesta di Abitabilità/Agibilità.

• Comunicazione da parte del Comune di Rimini di improcedibilità per carenza documentale.

Prot. n.132303° del 14/06/2001.

• Integrazione ... Prot n. 154623E del 13/07/2001.

PRATICA AMMINISTRATIVA Reg. n. 1357/2015 Prot. n.215879 del 13/10/2015

RELAZIONE TECNICA – Accertamento edilizio in Viale Anita Garibaldi n.2.

PRATICA AMMINISTRATIVA Reg. n. 1357/2015 Prot. n.30657 del 15/02/2015

AVVIO DEL PROCEDIMENTO – Comunicazione avvio del procedimento ai sensi della legge n. 241 del 07/08/1990 e successive modifiche ed integrazioni.

PRATICA AMMINISTRATIVA Reg. n. 1357/2015 Prot. n.345391 del 03/11/2021

ORDINANZA DI DEMOLIZIONE – Ordinanza di ingiunzione alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi di opere abusive ex art. 33 d.p.r. 380/01 e 14 l.r. 23/04.

PRATICA AMMINISTRATIVA Reg. n. 1357/2015 Prot. n.160985 del 18/08/2025

RICHIESTA ESECUZIONE COATTIVA – Attivazione procedure esecutive di repressione degli abusi edilizi.

Le notizie sopra riportate (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 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.

In ogni caso, ove possibile e ricorrendone i presupposti, eventuali violazioni urbanistiche potranno essere sanate, a cura e spese dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 40 comma 6 della legge 28.02.1985, n. 47 e dell'art 46 comma 5 del TU D.P.R. 6.6.2001 n. 380, mediante presentazione, entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento, a sue esclusive spese e nei termini di legge, di eventuale domanda di sanatoria/condono edilizio.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico di fiducia.

Quanto alla destinazione urbanistica si fa rinvio alla relazione di stima dalla quale risulta:

"Destinazione urbanistica:

Lo Strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Rimini è il REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.) adozione con delibera C.C. n. 66 del 29/03/2011 ed approvazione delibera C.C. n. 16 del 15/03/2016. L'immobile oggetto di stima ricade nel R.U.E. alla tavola identificata come TAV. 1.4 Regolamento Urbanistico Edilizio "Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale". Ambiti urbani AUC.T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero e marcata caratterizzazione ricettiva, nello specifico art.50 delle norme R.U.E."

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 nominato Esperto Estimatore.

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.

Stante quanto sopra segnalato, gli immobili suddetti si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e quote condominiali dovute come per legge.

Gli adempimenti di cancellazione delle iscrizioni, delle trascrizioni e delle altre formalità pregiudizievoli, delle quali può essere ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, verranno espletati dal Professionista Delegato a spese dell'aggiudicatario.

A tal proposito si precisa che sussistono gravami/formalità non cancellabili con decreto di trasferimento e precisamente:

- preliminare di cessione di diritti reali a titolo oneroso, trascritto ai nn. 10717/6652 in data 02.08.2016, a seguito di atto notarile per Notaio Del Gaudio Antonio di Rimini del 29.07.2016.

N.B. Il suddetto contratto risulta risolto in forza di sentenza n. 2382/2022 della Corte d'Appello di Bologna pubblicata in data 12.12.2022.

Gli immobili suddetti, 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 nominato Esperto Estimatore 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 e alle spese condominiali.

Gli immobili saranno trasferiti con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e 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

che procederà alla vendita competitiva con **modalità telematica asincrona** dei beni immobili sopra descritti e invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto in via telematica, alle condizioni stabilite nel presente avviso con versamento della **CAUZIONE** nella misura non inferiore al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, mediante bonifico sul seguente conto corrente aperto presso la Cherry Bank e intestato alla presente procedura (Esecuzione Immobiliare N. 42/2025 R.G.E.), iban IT89V0336524200000001000555, con indicazione nella causale del n. R.G.E., del lotto (nonché, eventualmente, di un "nick name o nome di fantasia").

LOTTO UNICO

PREZZO BASE DELLA VENDITA SENZA INCANTO: Euro 313.200,00 (trecentotredicimiladuecento/00)

OFFERTA MINIMA CONSENTITA: Euro 234.900,00 (duecentotrentaquattromilanovecento/00)

RILANCIO MINIMO: Euro 5.000,00 (cinquemila/00)

Si precisa che:

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

FISSA

per il giorno 22 (ventidue) settembre 2026 (duemilaventisei)
alle ore 11:00 e seguenti

mediante la piattaforma telematica del Gestore incaricato, l'udienza per la verifica delle offerte d'acquisto presentate a cui seguirà l'eventuale gara tra gli offerenti con la 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, 26/05/2026

Il Professionista Delegato
Notaio Stefano Ripa

NORME GENERALI

1) OFFERTE IRREVOCABILI DI 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 feriale precedente a 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, ovvero sia 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;
- 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:

- copia di un valido documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti;

- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario (contabile di avvenuto pagamento) della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto da cui risulti il codice iban del conto corrente sul quale è stato effettuato l'addebito dell'importo versato;

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

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.

- Ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, fatti salvi i casi di esenzione ai sensi del DPR 447/2000, in formato xml scaricata dal Portale dei servizi telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamenti PagoPa", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale.

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:

- 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:

- 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 di sospendere e/o interrompere e/o revocare o annullare la vendita, fermo restando la restituzione delle somme versate dai partecipanti e/o aggiudicatari (al netto di eventuali oneri bancari se previsti 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.

L'aggiudicatario dovrà inoltre 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 presente 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 predispose la bozza del decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al Giudice dell'Esecuzione il fascicolo, allegando alla bozza di decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile.

Il 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, www.astetelematiche.it, www.pvp.giustizia.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.