

TRIBUNALE DI RIMINI
4' AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI
ASTA TELEMATICA ASINCRONA PURA
RGE n. 39/2024
LOTTE TRE, NOVE, QUINDICI, SEDICI,
DICIASSETTE, DICIANNOVE, VENTI

Il Notaio Dott.ssa Giorgia Dondi

rende noto

1 - che nella esecuzione immobiliare innanzi al Tribunale di Rimini RGE n. 39/2024 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto con ordinanze in data 9 maggio 2025 e 4 luglio 2025 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 nelle relazioni, cui si fa integrale rinvio, redatte dal perito estimatore Geom. Marco Mancini, depositate in data 20 novembre 2024 ed in data 7 maggio 2025 agli atti della procedura, e qui di seguito riportati;

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

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

5 - che **"Gestore della Vendita Telematica"** è **Aste Giudiziarie in linea Spa** tramite il sito **www.astetelematiche.it**;

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

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

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

B. Pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sui siti internet www.astegiudiziarie.it;

C. Pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e 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 ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

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, gdondi.2@notariato.it;

9 - che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di

Rimini da parte di chiunque vi abbia interesse;

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

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

DESCRIZIONE

LOTTO TRE

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzioni di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato "Residenza Viale Emilia", ad uso negozi, uffici, civile abitazione, autorimesse e locali di deposito, disposto su cinque piani (interrato-terra-primo-secondo-terzo), sito in Comune di

RICCIONE (RN), Viale Emilia dal civico n. 12 al civico n. 18 angolo Viale Monte Rosa, e precisamente:

- RISTORANTE/PIZZERIA al piano terra, ingressi ai civici n.ri 14 – 14/A – 14/B di Viale Emilia; costituito da: sala ristorante, area bar, cucina, pizzeria, anti w.c., w.c. disabili, w.c. donne e w.c. uomini (per clienti), spogliatoio/anti w.c. e w.c. donne (per personale), spogliatoio/anti w.c. e w.c. uomini (per personale) e dispensa, oltre al montacarichi di comunicazione diretta con autorimessa al piano interrato, confinante con distacco su Viale Emilia, Subalterni 85 e parti comuni, salvo altri;

- AUTORIMESSA al piano interrato, rampa di ingresso su Viale Monte Rosa; costituita da un unico vano, oltre al montacarichi di comunicazione diretta con il ristorante/pizzeria al piano terra,

confinante con Subalterni 10, 81 e parti comuni, salvo altri;

- AUTORIMESSA al piano interrato, rampa di ingresso su Viale Monte Rosa; costituita da un vano e un ripostiglio/vano tecnico,

confinante con Subalterni 7, 82 e parti comuni, salvo altri;

- POSTO AUTO scoperto al piano terra, con accesso da Piazzale 2 Giugno, confinante con Piazzale 2 Giugno, Subalterni 5 e 7, salvo altri;

CON LA SEGUENTE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO DEI FABBRICATI di detto Comune (codice H274):

- **foglio 5 (cinque) particella 1152 (millecentocinquantadue) subalterno 86 (ottantasei)**, ZC 2, Viale Emilia n. SNC piano T, categoria D/8, rendita Euro 4.324,00;

- **foglio 5 (cinque) particella 1152 (millecentocinquantadue) subalterno 82 (ottantadue)**, ZC 2, Viale Monterosa n. 50 piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.19, superficie catastale totale mq.22, rendita Euro 105,98;

- **foglio 5 (cinque) particella 1152 (millecentocinquantadue) subalterno 81 (ottantuno)**, ZC 2, Viale Monterosa n. 50 piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.26, superficie catastale totale mq.25, rendita Euro 145,02;

- **foglio 5 (cinque) particella 1173 (millecentosettantatré) subalterno 6 (sei)**, ZC 2, Viale Monterosa n. 50 piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.14, superficie catastale totale mq.14, rendita Euro 66,52.

Si rimanda alla perizia per una più dettagliata descrizione.

LOTTO NOVE

Piena proprietà per la quota di 1/1 su POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra, ubicato in Piazzale 2 Giugno senza n.c. e con accesso da Viale Monte Rosa (in prossimità del fabbricato urbano in regime condominiale, denominato "Residenza Viale Emilia"), sito in Comune di

RICCIONE (RN), Viale Emilia dal civico n. 12 al civico n. 18 angolo Viale Monte Rosa,

sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 13 (tredici),
confinante con Piazzale 2 Giugno, Subalterni 6 e 8, salvo altri;

CON LA SEGUENTE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO DEI FABBRICATI di detto Comune (codice H274):

- **foglio 5 (cinque) particella 1173 (millecentosettantatré) subalterno 7 (sette)**, ZC 2, Viale Monterosa n. 50 piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.14, superficie catastale totale mq.14, rendita Euro 66,52.

Si rimanda alla perizia per una più dettagliata descrizione.

LOTTO QUINDICI

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato "Residenza I Pini", ad uso civile abitazione, ufficio, autorimesse e posti auto scoperti, disposto su sei piani (interrato-terra-primo-secondo-terzo-quarto), sito in Comune di

RICCIONE (RN), Viale Monte Rosa civico n. 50, e precisamente:

• POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 13 (tredici),
confinante con i Subalterni 4, 39 e 52, salvo altri;

CON LA SEGUENTE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO DEI FABBRICATI di detto Comune (codice H274):

foglio 5 (cinque) particella 1123 (millecentoventitré) subalterno 38 (trentotto), ZC 2, Viale Monterosa n. 50 piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.12, superficie catastale totale mq.14, rendita Euro 57,02.

Oltre alla comproprietà millesimale delle parti comuni tra cui l'area pertinenziale costituente l'ingresso del fabbricato, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di **RICCIONE** (RN), **foglio 5 particella 1123 subalterno 54**, Viale Monterosa n. 50 piano T, categoria F/1, consistenza mq.30 (millesimi 2,024 (due virgola zero ventiquattro)).

Si rimanda alla perizia per una più dettagliata descrizione.

LOTTO SEDICI

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato "Residenza I Pini", ad uso civile abitazione, ufficio, autorimesse e posti auto scoperti, disposto su sei piani (interrato-terra-primo-secondo-terzo-quarto), sito in Comune di

RICCIONE (RN), Viale Monte Rosa civico n. 50, e precisamente:

• POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12 (dodici),
confinante con Subalterni 38, 40 e 52, salvo altri;

CON LA SEGUENTE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO DEI FABBRICATI di detto Comune (codice H274):

- **foglio 5 (cinque) particella 1123 (millecentoventitré) subalterno 39 (trentanove)**, ZC 2, Viale Monterosa n. 50 piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.12, superficie catastale totale mq.13, rendita Euro 57,02.

Oltre alla comproprietà millesimale delle parti comuni tra cui l'area pertinenziale costituente l'ingresso del fabbricato, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di **RICCIONE** (RN), **foglio 5 particella 1123 subalterno 54**, Viale Monterosa n. 50 piano T, categoria F/1, consistenza mq.30 (millesimi 2,024 (due virgola zero ventiquattro)).

Si rimanda alla perizia per una più dettagliata descrizione.

LOTTO DICIASSETTE

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime

condominiale, denominato "Residenza I Pini", ad uso civile abitazione, ufficio, autorimesse e posti auto scoperti, disposto su sei piani (interrato-terra-primo-secondo-terzo-quarto) sito in Comune di

RICCIONE (RN), Viale Monte Rosa civico n. 50, e precisamente:

- POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12 (dodici),

confinante con i subalterni 39, 41 e 52, salvo altri;

CON LA SEGUENTE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO DEI FABBRICATI di detto Comune (codice H274):

- **foglio 5 (cinque) particella 1123 (millecentoventitré) subalterno 40 (quaranta)**, ZC 2, Viale Monterosa n. 50 piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.12, superficie catastale totale mq.13, rendita Euro 57,02.

Oltre alla comproprietà millesimale delle parti comuni tra cui l'area pertinenziale costituente l'ingresso del fabbricato, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di **RICCIONE** (RN), **foglio 5 particella 1123 subalterno 54**, Viale Monterosa n. 50 piano T, categoria F/1, consistenza mq.30 (millesimi 2,024 (due virgola zero ventiquattro)).

Si rimanda alla perizia per una più dettagliata descrizione.

LOTTO DICIANNOVE

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato "Residenza I Pini", ad uso civile abitazione, ufficio, autorimesse e posti auto scoperti, disposto su sei piani (interrato-terra-primo-secondo-terzo-quarto), sito in Comune di

RICCIONE (RN), Viale Monte Rosa civico n. 50, e precisamente:

- POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12 (dodici).

confinante con i Subalterni 45, 47 e 52, salvo altri;

CON LA SEGUENTE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO DEI FABBRICATI di detto Comune (codice H274):

- **foglio 5 (cinque) particella 1123 (millecentoventitré) subalterno 46 (quarantasei)**, ZC 2, Viale Monterosa n. 50 piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.12, superficie catastale totale mq.13, rendita Euro 57,02.

Oltre alla comproprietà millesimale delle parti comuni tra cui l'area pertinenziale costituente l'ingresso del fabbricato, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di **RICCIONE** (RN), **foglio 5 particella 1123 subalterno 54**, Viale Monterosa n. 50 piano T, categoria F/1, consistenza mq.30 (millesimi 2,024 (due virgola zero ventiquattro)).

Si rimanda alla perizia per una più dettagliata descrizione.

LOTTO VENTI

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato "Residenza I Pini", ad uso civile abitazione, ufficio, autorimesse e posti auto scoperti, disposto su sei piani (interrato-terra-primo-secondo-terzo-quarto) sito in Comune di

RICCIONE (RN), Viale Monte Rosa civico n. 50, e precisamente:

- POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12 (dodici),

confinante con i subalterni 46, 48 e 52, salvo altri;

CON LA SEGUENTE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO DEI FABBRICATI di detto Comune (codice H274):

- **foglio 5 (cinque) particella 1123 (millecentoventitré) subalterno 47**

(quarantasette), ZC 2, Viale Monterosa n. 50 piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.12, superficie catastale totale mq.13, rendita Euro 57,02;

Oltre alla comproprietà millesimale delle parti comuni tra cui l'area pertinenziale costituente l'ingresso del fabbricato, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di RICCIONE (RN), **foglio 5 particella 1123 subalterno 54**, Viale Monterosa n. 50 piano T, categoria F/1, consistenza mq.30 (millesimi 2,024 (due virgola zero ventiquattro)).

Si rimanda alla perizia per una più dettagliata descrizione.

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, alle spese condominiali ed agli impianti.

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.

Dalla perizia risulta che:

--- relativamente ai **LOTTO 3**:

costituiscono beni comuni non censibili del fabbricato edificato sulla particella 1152, i seguenti beni:

- Foglio 5, Particella 1152, Sub. 75, Viale Monte Rosa, piani S1-T, B.C.N.C. (RAMPA, CORSELLO) ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-10-11-12-13-14-15-16-17-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-41-81-82;

- Foglio 5, Particella 1152, Sub. 76, Via Emilia, piano 1, B.C.N.C. (TERRAZZO) ai Subalterni 42-43-45-53-54-83-84-85-86;

- Foglio 5, Particella 1152, Sub. 77, Via Emilia, piani S1-T-1-2-3, B.C.N.C. (VANO SCALE, ASCENS., INGR., CAVEDIO) ai Subalterni 39-40-55-56-57-58-63-64-65-66-71-72;

- Foglio 5, Particella 1152, Sub. 78, Via Emilia, piani S1-T-1-2-3, B.C.N.C. (VANO SCALE, ASCENS., INGR., CAVEDIO) ai Subalterni 18-19-59-60-61-62-67-68-69-70-73-74;

- Foglio 5, Particella 1152, Sub. 79, Via Emilia, piano T, B.C.N.C. (CORTE, GALLERIE) ai Subalterni 18-19-39-40-42-43-45-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-83-84-85-86;

- Foglio 5, Particella 1152, Sub. 80, Via Emilia, piano 1, B.C.N.C. (TERRAZZO) a tutti i Subalterni;

--- relativamente ai **LOTTI 15, 16, 17, 19, 20**:

costituiscono beni comuni non censibili del fabbricato edificato sulla particella 1123, i seguenti beni:

- Foglio 5, Particella 1123, Sub. 50, Viale Monte Rosa, piani S1-T, B.C.N.C. (AREA DI MANOVRA AL PIANO INTERRATO E SCIVOLO DAL PIANO INTERRATO AL PIANO TERRA) ai Subalterni dall'1 al 37;

- Foglio 5, Particella 1123, Sub. 51, Viale Monte Rosa, piani S1-T-1-2-3-4, B.C.N.C. (VANO CONTATORI LUCE E ACQUA AL PIANO INTERRATO, CAMMINAMENTO ESTERNO AL PIANO TERRA E VANO SCALA E ASCENSORE DAL PIANO INTERRATO AL PIANO QUARTO) ai Subalterni dall'1 al 17;

- Foglio 5, Particella 1123, Sub. 52, Viale Monte Rosa, pian T, B.C.N.C. (AREA DI MANOVRA ESTERNA AL PIANO TERRA) ai Subalterni dall'1 al 17 e dal 38 al 49;

- Foglio 5, Particella 1123, Sub. 53, Viale Monte Rosa, piano T, B.C.N.C. (AREA ESTERNA E VANO CONTATORI) a tutti i Subalterni.

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.

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 3

- Permesso di Costruire EPCON n. 60/2005 – Prot. Gen. n. 23407 del 16/01/2006, per "nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale, commerciale al dettaglio e pubblico esercizio, della consistenza di tre piani fuori terra ed un interrato ad uso autorimesse e servizi composto complessivamente da ventotto unità immobiliari, delle quali sedici residenziali, undici commerciali al dettaglio ed una ad uso pubblico esercizio";

- D.I.A. n. 165/2006 - Prot. Gen. n. 11526 del 20/03/2006, per " VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 60/2005 ";

- D.I.A. n. 221/2006 – Prot. Gen. n. 15160 del 13/04/2006, per " VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 60/2005 ";

- Permesso di Costruire EPCON n. 69/2008 – Prot. Gen. n. 39746 del 23/03/2009, per "VARIANTE ESSENZIALE al P.d.C. n. 60/2005";

- D.I.A. n. 107/2011 - Prot. Gen. n. 11580 del 29/03/2011, per " VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2008";

- D.I.A. n. 231/2011 del 24/06/2011, per " VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2008"

N.B.: si riporta testualmente quanto comunicato al Perito dall'ufficio accesso agli atti: "a seguito di accesso atti regolarmente avvenuto in data 01/10/2024 e 03/10/2024 si rileva che la DIA n. 231/2011 (VCO al PDC n. 69/08) relativa al PPIP EX AREA STADIO DEL NUOTO non si trovava al momento in archivio, nel luogo preposto. Ci si riserva di comunicare prontamente non appena la pratica tornerà nella sua sede."

- CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' in data 18 luglio 2011 Prot. Gen. n. 23407 è stata presentata al Comune di Riccione richiesta per il rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità (nel nostro caso relativamente alle sole parti comuni) e che si è verificato il relativo silenzio-assenso a norma di legge;

- S.C.I.A. n. 379/2015 - Prot. Gen. n. 51658 del 03/12/2015, per "realizzazione di pareti divisorie tra diverse U.I. al grezzo. Tali modifiche andranno a ridurre il numero delle U.I. commerciali. Le unità immobiliari resteranno al grezzo ed ultimate successivamente con apposita pratica edilizia"

- S.C.I.A. n. 35/2016 - Prot. Gen. n. 6905 del 16/02/2016, per "opere interne per la realizzazione di un Bar-Ristorante, esecuzione di pareti in cartongesso di altezza superiore a metri 4 perimetrali all'ambiente all'ambiente cucina per le quali si

deposita istanza sismica e contrsoffitti in cartongesso”;

- C.I.L. n. 43/2016 - Prot. Gen. n. 6906 del 16/02/2016, per “opere per il completamento al finito dell’unità immobiliare, realizzazione di impianti tecnici e partizioni non strutturali”;

- RICHIESTA CERTIFICATO DI CONFORMITA’ EDILIZIA E AGIBILITA’ n. 94/2016 - Prot. Gen. n. 23758 del 03/06/2016. Con nota Prot. Gen. 25343 del 14/06/2016 l’ufficio comunale preposto ha comunicato la sospensione del procedimento per mancata ultimazione e conseguente collaudo delle opere di urbanizzazione oltre ad errata compilazione della richiesta, errata compilazione dell’asseverazione, mancanza documentazione (A.Q.E.), mancanza N.O. regolare allaccio alla fognatura e dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d’arte.

Agibilità assente.

LOTTO 9:

- Permesso di Costruire EPCON n. 60/2005 – Prot. Gen. n. 23407 del 16/01/2006, per “ nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale, commerciale al dettaglio e pubblico esercizio, della consistenza di tre piani fuori terra ed un interrato ad uso autorimesse e servizi composto complessivamente da ventotto unità immobiliari, delle quali sedici residenziali, undici commerciali al dettaglio ed una ad uso pubblico esercizio ”;

- D.I.A. n. 165/2006 - Prot. Gen. n. 11526 del 20/03/2006, per “VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 60/2005 ”;

- D.I.A. n. 221/2006 – Prot. Gen. n. 15160 del 13/04/2006, per “VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 60/2005 ”;

- Permesso di Costruire EPCON n. 69/2008 – Prot. Gen. n. 39746 del 23/03/2009, per “VARIANTE ESSENZIALE al P.d.C. n. 60/2005 ”;

- D.I.A. n. 107/2011 - Prot. Gen. n. 11580 del 29/03/2011, per “VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 69/2008 ”;

- D.I.A. n. 231/2011 del 24/06/2011, per “VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 69/2008 ”,

N.B.: si riporta testualmente quanto comunicato al Perito dall’ufficio accesso agli atti: “a seguito di accesso atti regolarmente avvenuto in data 01/10/2024 e 03/10/2024 si rileva che la DIA n. 231/2011 (VCO al PDC n. 69/08) relativa al PPIP EX AREA STADIO DEL NUOTO non si trovava al momento in archivio, nel luogo preposto. Ci si riserva di comunicare prontamente non appena la pratica tornerà nella sua sede.”

Agibilità assente.

LOTTO 15, LOTTO 16, LOTTO 17, LOTTO 19, LOTTO 20:

- Permesso di Costruire EPCON n. 103/2005 – Prot. Gen. n. 26758 del 22/02/2006, per “nuova costruzione di tre fabbricati residenziali della consistenza di cinque piani fuori terra ed un interrato ad uso autorimessa”;

- D.I.A. n. 158/2007 - Prot. Gen. n. 8831 del 12/03/2007, per “VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 103/2005”;

- D.I.A. n. 189/2009 – Prot. Gen. n. 12493 del 31/03/2009, per “VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 103/2005”;

- Permesso di Costruire EPCON n. 68/2008 – Prot. Gen. n. 20080039748 del 07/05/2009, per “VARIANTE ESSENZIALE al P.d.C. n. 103/2005”;

- CERTIFICATO DI CONFORMITA’ EDILIZIA E AGIBILITA’ n. 21/09 presentata richiesta il 25/05/2009, si è verificato il relativo silenzio-assenso a norma di legge.

Come risultante dalla suddetta relazione di stima, l'esperto ha riscontrato le seguenti **difformità:**

LOTTO 3

"Conformità urbanistico - edilizia:

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, sono emerse le seguenti difformità:

RISTORANTE/PIZZERIA

- 1) Indicazione di alcune altezze interne
- 2) Indicazione di alcune misure interne
- 3) Mancata indicazione, all'interno, di setti murari/scarichi
- 4) Posizionamento e dimensionamento di alcune pareti

AUTORIMESSA Sub. 82

- 5) Indicazione altezza interna
- 6) Indicazione di alcune misure interne
- 7) Mancata indicazione, nella bocca di lupo, di setto murario/scarico
- 8) Formazione di porta di comunicazione con autorimessa attigua (Sub. 10)

AUTORIMESSA Sub. 81

- 9) Indicazione altezza interna
- 10) Indicazione di alcune misure interne
- 11) Demolizione di piccola porzione di parete in foglio

POSTO AUTO

- 12) Non legittimato

I titoli edilizi sopra riportati legittimano la complessiva area di sedime dei posti auto mentre il frazionamento della stessa in n. 8 posti auto (oggetto di pignoramento) non risultano suffragati da alcun titolo edilizio, salvo che ciò non sia avvenuto con la già citata D.I.A. n. 231/2011 del 24/06/2011 che però non è stato possibile visionare in quanto non trovata dal funzionario comunale incaricato (omissis).

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

- le difformità di cui ai punti 1), 2), 5), 6), 9) e 10) rientra nella "Tolleranza Costruttiva" di cui all'art. 19-bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e seguenti;
- le difformità di cui ai punti 3), 4), 7), 11) e 12) risultano sanabili, previa presentazione di pratica edilizia e sismica in sanatoria, a condizione che vengano ottenuti tutti i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta eventualmente necessari in riferimento alla tipologia dell'opera, alla sua destinazione d'uso ed al versamento della sanzione pecuniaria, per un importo omnicomprensivo stimabile in circa € 11.500,00 oltre ad oneri di Legge;
- la difformità di cui al punto 8) non risulta sanabile, per cui dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi come autorizzato (tamponamento dell'apertura porta), per un importo omnicomprensivo stimabile in circa € 750,00 oltre ad oneri di Legge."

"Conformità catastale:

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, non sono emerse difformità.

Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nelle 4 planimetrie (ristorante/pizzeria – 2 autorimesse – posto auto), depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, sono emerse le seguenti difformità:

RISTORANTE/PIZZERIA

- Mancata indicazione, all'interno, di setti murari/scarichi
- Posizionamento e dimensionamento di alcune pareti

AUTORIMESSA Sub. 82

- Mancata indicazione, nella bocca di lupo, di setto murario/scarico
- Formazione di porta di comunicazione con autorimessa attigua (Sub. 10)

AUTORIMESSA Sub. 81

- Demolizione di piccola porzione di parete in foglio

POSTO AUTO

Nessuna

Le suddette difformità non incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale [vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e)], per cui non è necessario eseguire l'aggiornamento.

L'intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti."

LOTTO 9

"Conformità urbanistico - edilizia:

Non Conforme

I titoli edilizi sopra riportati legittimano la complessiva area di sedime dei posti auto mentre il frazionamento della stessa in n. 8 posti auto (oggetto di pignoramento) non risultano suffragato da alcun titolo edilizio, salvo che ciò non sia avvenuto con la già citata D.I.A. n. 231/2011 del 24/06/2011 che però non è stato possibile visionare in quanto non trovata dal funzionario comunale incaricato (omissis).

In ogni caso, da informazioni assunte, risulta sanabile detta difformità previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria, per un costo stimabile, onnicomprensivo, pari ad € 2.500,00 oltre ad oneri di legge."

"Conformità catastale:

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, non sono emerse difformità.

Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria, depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, non sono emerse difformità.

L'intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti."

LOTTO 15

"Conformità urbanistico - edilizia:

Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità."

"Conformità catastale:

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (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 24/09/2024, non sono emerse difformità.

Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria, 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 24/09/2024, non sono emerse difformità.

L' intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti."

LOTTO 16

"Conformità urbanistico - edilizia:

Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità."

"Conformità catastale:

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (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 24/09/2024, non sono emerse difformità.

Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria, 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 24/09/2024, non sono emerse difformità.

L' intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti."

LOTTO 17

"Conformità urbanistico - edilizia:

Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità."

"Conformità catastale:

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (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 24/09/2024, non sono emerse difformità.

Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria, 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 24/09/2024, non sono emerse difformità.

L'intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti."

LOTTO 19

"Conformità urbanistico - edilizia:

Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità."

"Conformità catastale:

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (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 24/09/2024, non sono emerse difformità.

Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria, 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 24/09/2024, non sono emerse difformità.

L'intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti."

LOTTO 20

"Conformità urbanistico - edilizia:

Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità."

"Conformità catastale:

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (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 24/09/2024, non sono emerse difformità.

Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria, 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 24/09/2024, non sono emerse difformità.

L'intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti."

IN MERITO ALLE DIFFORMITA' DI TUTTI I LOTTI

Si precisa che:

- le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative e non comprendono eventuali ulteriori 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 alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche delle parti comuni.

Si precisa che tutte le spese anche tecniche per il ripristino e la regolarizzazione

amministrativo/urbanistica e catastale ulteriore 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.

CON RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI IN OGGETTO Dalla perizia emerge inoltre anche con riferimento alle convenzioni di seguito citate:

"In riferimento alle OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (OMISSIS) a precise domande rivolte tramite e-mail all'Ufficio Governo del Territorio - Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente- Servizio Rigenerazione Urbana così formulate: " – se detto piano è stato completato nel rispetto di tutti gli obblighi come da convenzione/i; - se le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate; - in generale, se sussistono delle criticità di qualsiasi natura che devono essere evidenziate ai potenziali acquirenti delle singole unità immobiliari ", mi è stato testualmente risposto in data 09/07/2024 quanto segue: "..... Gli obblighi da convenzione come riportato nella relazione di collaudo sono stati assolti. Le opere di urbanizzazione sono state collaudate. Altre criticità rispetto agli obblighi relativamente alle opere di urbanizzazione non sono state riscontrate".

Certificazione energetica

LOTTO 3 Per il lotto sopra descritto, al momento di redazione del presente avviso di vendita, è presente nel fascicolo della procedura esecutiva (allegato in copia senza firme alla perizia) **l'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA** di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni ed integrazioni e normativa regionale in materia, del subalterno 86 (ottantasei) avente n. 07363-053203-2016-Rev01 rilasciato il 17/06/2016, valido fino al 17/06/2026 dall'Ing. Junior Martini Andrea, classe energetica "B".

PER TUTTI GLI ALTRI LOTTI, come risulta dalla perizia di stima, trattasi di immobili per i quali non è necessaria la redazione dell'attestato di prestazione energetica di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni ed integrazioni e normativa regionale in materia.

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, fermo l'onere degli interessati di effettuare il sopralluogo e verificare lo stato di conservazione aggiornato rispetto alla data della perizia.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza che non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti, anche antincendio, 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 e rinvio alla perizia

Dalla perizia risulta che gli immobili si trovano nella disponibilità della parte debitrice, senza titolo. Dalla perizia risulta che gli immobili si trovano nella disponibilità della parte debitrice, senza titolo.

In particolare dalla perizia emerge che, al momento dell'accesso, nell'autorimessa che fa parte del lotto 3 vi sono contenuti beni mobili di proprietà di terzi: al momento dell'effettiva liberazione il GE darà istruzioni circa il soggetto a carico del quale graverà l'obbligo di asporto e smaltimento.

Con particolare riferimento all'automobile citata dal perito nel lotto 3 (sub 82) si precisa che essa è stata rimossa dal proprietario in data 24.9.2024.

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, fatti salvi eventuali ulteriori adempimenti di legge.

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, e nella perizia di stima, documenti che qui si intendono integralmente ritrascritti per formare parte integrante ed essenziale del presente avviso di vendita.

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

Resta onere della parte acquirente verificare sussistenza, regolarità e conformità dell'impiantistica del compendio pignorato, tra cui le attrezzature e gli impianti antincendio, nonché – ove ne sussistano i presupposti - l'importo delle spese condominiali aggiornato rispetto alla data di redazione della perizia limitatamente a quanto previsto dall'art. 63 disp. Att. cc.

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 gli immobili in oggetto.

Resta inoltre onere dei medesimi soggetti interessanti all'acquisto, in sede di visita prima della presentazione dell'offerta, verificare di persona lo stato di conservazione dei luoghi, compresi gli impianti e lo stato integrale di conservazione, aggiornato rispetto a quanto descritto in perizia, nonché lo stato di occupazione dei medesimi, tenendo presente ciò in sede di formulazione della propria offerta nonché dei rilanci rinunciando ad eccepire alcunchè.

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 di quanto 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.

Si segnala che in relazione ai beni in oggetto risultano le seguenti

trascrizioni non cancellabili con il decreto di trasferimento:

CON RIFERIMENTO A TUTTI I LOTTI IN OGGETTO:

- Il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari pignorate è stato edificato nell'ambito del Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Riccione n. 26 in data 15 aprile 2005, disciplinato mediante la **Convenzione Urbanistica** stipulata con il Comune di Riccione (ai sensi degli artt. 22 e 25 della Legge Regionale Emilia Romagna 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni) con i seguenti atti pubblici:

- Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini **l'11 maggio 2005 all'Art. 4214;**
- Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il **18 luglio 2011 all'Art. 6060;**
- Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il **25 luglio 2011 all'Art. 6281;**
- Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il **1^a ottobre 2012 all'Art. 8559;**
- Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il **31 dicembre 2012 all'Art. 11495.**

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio** autenticato dal Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 25 agosto 2005, Rep. n. 63871, trascritto a Rimini il **15 settembre 2005 all'Art. 8122**, portante l'obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società esecutata con cui quest'ultima "si è obbligata, con effetto, oltre che per se stessa, anche per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare e mantenere all'uso prescritto le autorimesse e/o posti auto del tipo "P3", da realizzare nel piano interrato dei fabbricati da realizzarsi in Comune di Riccione, al Viale Emilia in angolo con il Viale Monterosa, su area di cui al C.T. del Comune di Riccione al foglio 5, mappali 1048, 1059 et 1066", ora Mappali 1152 e 1123;

- **costituzione di vincolo** autenticato dal Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 23 dicembre 2005, Rep. n. 64579/12204, trascritto a Rimini il **13 gennaio 2006 all'Art. 424**, portante obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società esecutata con cui quest'ultima "premesse che ha presentato al Comune di Riccione, in data 17 giugno 2005, istanza perm. costr. n. 60/2005 et in data 8 luglio 2005, istanza perm. costr. n. 103/2005, ai fini del rilascio di permessi di costruire aventi ad oggetto la costruzione di nuovi fabbricati ad uso commerciale, residenziale e/o uffici, si e' obbligata, con effetto, oltre che per se stessa, anche per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a lasciare ad uso pubblico, al fine di garantire il transito del pubblico e la realizzazione di eventuali interventi da parte del Comune senza ulteriore autorizzazione della proprietà, il marciapiede posto sul Viale Emilia e sul Viale Monterosa, nella consistenza risultante negli elaborati grafici (tavole di progetto) allegati alle domande per il rilascio dei permessi di costruire di cui sopra"

Per il LOTTO TRE:

- Altre limitazioni d'uso/patti e condizioni:

- " E' esclusa dalle parti comuni del fabbricato la porzione di area scoperta al piano terra ivi identificata col numero 43 (quarantatre) in quanto costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare ivi identificata col medesimo numero ".
- " La porzione di area scoperta pertinenziale al piano terra ivi identificata col numero 79 (settantanove) potrà essere utilizzata dai singoli proprietari delle unità

immobiliari poste al piano terra prospicienti detta porzione di area (originari subalterni 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53 e 54) con l'obbligo di lasciare libero un passaggio per metri 1,20 (uno virgola venti) dal muro perimetrale per il libero transito, essendosi pertanto costituita ogni opportuna e corrispondente servitù";

- "il terrazzo al primo piano ivi identificato col numero 80 (ottanta) potrà essere utilizzato dai singoli proprietari delle unità immobiliari poste al medesimo piano primo ed aventi il fronte sul detto terrazzo (subalterni 55, 56, 59 e 60), essendosi costituita ogni opportuna e corrispondente servitù";

- "al fine di garantire un'adeguata uscita di sicurezza i vani scala, le scale e l'ascensore dal piano interrato al piano terzo e gli ingressi pedonali al piano terra sia al lato mare che al lato monte del fabbricato, ivi identificati coi numeri 78 (settantotto) e 77 (settantasette), potranno essere utilizzati anche dai singoli proprietari delle unità immobiliari poste al piano interrato e rispettivamente identificate coi numeri da 20 (venti) a 41 (quarantuno) compresi e coi numeri da 1 (uno) a 7 (sette) compresi, da 10 (dieci) a 17 (diciassette) compresi, 81 (ottantuno) e 82 (ottantadue), essendosi pertanto costituita ogni opportuna e corrispondente servitù";

- Derivanti dal Regolamento di Condominio che in copia trovasi allegato sotto la lettera "D" all'atto del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69565/15836 trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art.6283 (allegato in copia alla perizia).

Per i LOTTI TRE, NOVE:

- Servitù:

Con atto del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini in data **25 luglio 2011 all'Art. 6282**, è stata costituita a favore del Comune di Riccione "servitù perpetua e gratuita di passaggio nel sottosuolo di condotta pubblica di fognatura per una larghezza di circa metri lineari tre (ml. 3) ed a una profondità di circa metri due (2) per lo scarico di acque nere, da esercitarsi, fra l'altro, a carico delle aree identificate nel C.F. del Comune di Riccione al foglio 5, mappale 1152, subalterno 79 (b.c.n.c.) e dei mappali 1148 et 1149 del foglio 5 nel C.T. del Comune di Riccione e di condotta pubblica di fognatura nel sottosuolo per una larghezza di circa metri lineari tre (ml. 3) ed a una profondità di circa metri due (2) per lo scarico di acque bianche, da esercitarsi, fra l'altro, a carico delle aree identificate nel C.T. del Comune di Riccione al foglio 5, mappali 1150 et 1155, entrambe a favore del Comune di Riccione, che ha accettato, con effetto anche per i propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo. Le costituite servitù potranno essere esercitate limitatamente alle strisce di terreno così come indicate in linea di massima nell'elaborato grafico allegato al trascrivendo atto sotto la lettera marginale "C", nel quale le aree asservite delle costituite servitù sono evidenziata con colorazione "rossa".

Per i LOTTI QUINDICI, SEDICI, DICIASSETTE, DICIANNOVE, VENTI:

Altre limitazioni d'uso/patti e condizioni:

- costituisce altresì pertinenza comune a tutte le unità immobiliari comprese nel fabbricato l'area pertinenziale costituente l'ingresso al fabbricato, catastalmente identificata col numero 54 (cinquantaquattro) - area urbana di catastali mq 30 (trenta); che sarà ceduta in ragione dei diritti di comproprietà condominiale spettanti all'unità immobiliare pignorata; Si riporta stralcio del regolamento di condominio di seguito citato "L'area sub 54 di mq. 30 (marciapiede esterno la

recinzione) è comune a tutti, ma di uso pubblico come da atto unilaterale d'obbligo stipulato tra la società costruttrice ed il Comune di Riccione."

- sono tassativamente escluse dalle parti comuni condominiali:
- le porzioni di corte scoperta pertinenziale identificate nell'Elaborato planimetrico coi numeri 1 (uno), 2 (due), 3 (tre) e 4 (quattro), che costituiscono pertinenza esclusiva degli appartamenti posti al piano terra ivi identificati coi medesimi rispettivi numeri;
- le porzioni di area scoperta ivi identificate coi numeri da 38 (trentotto) a 43 (quarantatre) compresi e da 45 (quarantacinque) a 49 (quarantanove) compresi, in quanto costituiscono autonome unità immobiliari (posti auto scoperti);
- la porzione di area scoperta ivi identificata col numero 44 (quarantaquattro) in quanto costituisce autonoma unità immobiliare di cui la Società costruttrice, si è riservata espressamente la proprietà con diritto di cessione a favore di chiunque e di ivi costituire diritti di uso esclusivo;
- la porzione di terrapieno al piano interrato occupante lo spazio intercluso tra il muro di confine delle autorimesse ivi identificate coi numeri 18 (diciotto) e 19 (diciannove) ed il muro perimetrale di confine del fabbricato, in quanto di essa la precitata società costruttrice si è riservata espressamente la proprietà, con diritto di cessione a favore di chiunque e di ivi costituire diritti di uso esclusivo e servitù;
- Derivanti dal Regolamento di Condominio che in copia trovasi allegato sotto la lettera "B" all'atto a rogito del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 28 aprile 2009 Rep.n.68055/14647, registrato a Rimini il 6 maggio 2009 al n. 1359/1T, trascritto a Rimini il 7 maggio 2009 all'Art. 5009.

Si segnala che in relazione ai beni in oggetto risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie ed i seguenti pignoramenti:

Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta a Rimini in data 26 giugno 2026 all'art. 1776, in rinnovazione dell'ipoteca già iscritta a Rimini il 3 luglio 2006 all'articolo 2980 (gravante tutti i LOTTI in oggetto);

Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta a Rimini in data 29 giugno 2026 all'art. 1795 in rinnovazione dell'ipoteca già iscritta a Rimini il 3 luglio 2006 all'articolo 2981 (gravante tutti i LOTTI in oggetto);

Ipoteca Conc. amministrativa/riscossione iscritta in data 15 giugno 2016 all'art. 1502 (gravante tutti i LOTTI ad esclusione del LOTTO 15)

Ipoteca Conc.amministrativa/riscossione iscritta in data 22 giugno 2016 all'art. 1585 (gravante su beni facenti parte del LOTTO 3);

Pignoramento trascritto a Rimini in data 8 aprile 2024 all'art. 3660 (gravante tutti i LOTTI);

Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Rimini in data 28 novembre 2024 all'art. 12535 (gravante tutti i LOTTI).

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

Si segnala che le spese indicate in perizia per la cancellazione dei gravami sono indicative e potrebbero subire variazioni a seguito dell'effettiva liquidazione eseguita dal Conservatore dei Registri Immobiliari solo a seguito della presentazione della documentazione necessaria all'adempimento. E' onere degli interessati all'acquisto visionare integralmente la perizia sopra richiamata cui si fa pieno rinvio e riferimento.

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, che si hanno per qui riportati integralmente.

Stante quanto sopra, il professionista delegato

AVVISA

- che procederà alla vendita competitiva con **modalità telematica asincrona** dei beni immobili sopradescritti ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel presente avviso con versamento della **CAUZIONE** nella misura non inferiore al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, mediante bonifico sui seguenti conti correnti aperti presso la BANCA MALATESTIANA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA

- LOTTO TRE IBAN: IT11 U070 9024 2000 9001 0226 313

Intestato "RGE 39/2024 LOTTO TRE PREZZO"

- LOTTO NOVE IBAN: IT60 A070 9024 2000 9001 0226 319

Intestato "RGE 39/2024 LOTTO NOVE PREZZO"

- LOTTO QUINDICI IBAN: IT97 A070 9024 2000 9001 0226 332

Intestato "RGE 39/2024 LOTTO QUINDICI PREZZO"

- LOTTO SEDICI IBAN: IT28 D070 9024 2000 9001 0226 335

Intestato "RGE 39/2024 LOTTO SEDICI PREZZO"

- LOTTO DICIASSETTE IBAN: IT05 E070 9024 2000 9001 0226 336

Intestato "RGE 39/2024 LOTTO DICIASSETTE PREZZO"

- LOTTO DICIANNOVE IBAN: IT75 A070 9024 2000 9001 0226 340

Intestato "RGE 39/2024 LOTTO DICIANNOVE PREZZO"

- LOTTO VENTI IBAN: IT80 E070 9024 2000 9001 0226 344

Intestato "RGE 39/2024 LOTTO VENTI PREZZO"

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

Tale bonifico bancario dovrà essere eseguito in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato, entro le ore 24.00 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).

LOTTO TRE

PREZZO BASE Euro 536.210,00
(cinquecentotrentaseimiladuecentodieci virgola zero zero)
OFFERTA MINIMA CONSENTITA Euro 402.157,50
(quattrocentoduemilacentocinquantasette virgola cinquanta)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero).

LOTTO NOVE

PREZZO BASE Euro 2.869,00 (duemilaottocentosessantannove virgola zero zero)
OFFERTA MINIMA CONSENTITA Euro 2.151,75
(duemilacentocinquantuno virgola settantacinque)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero).

LOTTO QUINDICI

PREZZO BASE Euro 4.303,00 (quattromilatrecentotré virgola zero zero)
OFFERTA MINIMA CONSENTITA Euro 3.227,25
(tremiladuecentoventisette virgola venticinque)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero).

LOTTO SEDICI

PREZZO BASE Euro 4.303,00 (quattromilatrecentotré virgola zero zero)
OFFERTA MINIMA CONSENTITA Euro 3.227,25
(tremiladuecentoventisette virgola venticinque)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero).

LOTTO DICIASSETTE

PREZZO BASE Euro 4.303,00 (quattromilatrecentotré virgola zero zero)
OFFERTA MINIMA CONSENTITA Euro 3.227,25
(tremiladuecentoventisette virgola venticinque)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero).

LOTTO DICIANNOVE

PREZZO BASE Euro 4.303,00 (quattromilatrecentotré virgola zero zero)
OFFERTA MINIMA CONSENTITA Euro 3.227,25
(tremiladuecentoventisette virgola venticinque)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero).

LOTTO VENTI

PREZZO BASE Euro 4.303,00 (quattromilatrecentotré virgola zero zero)
OFFERTA MINIMA CONSENTITA Euro 3.227,25
(tremiladuecentoventisette virgola venticinque)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero).

Si precisa che:

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

FISSA

per il giorno 15 (quindici) dicembre 2026 (duemilaventisei)

Ore 15.00 (quindici) e seguenti

mediante la piattaforma telematica del Gestore incaricato,
le udienze per la verifica delle offerte d'acquisto presentate
e per le eventuali gare tra gli offerenti con modalità asincrona
per la durata di **48 (quarantotto)** ore dall'avvio delle stesse.

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, nonché di quelle emanate successivamente alla ordinanza medesima dal G.E.

Rimini, 30 (trenta) settembre 2026 (duemilaventisei)

Il professionista delegato

Notaio Giorgia Dondi

NORME GENERALI

1) OFFERTE IRREVOCABILI D'ACQUISTO

Gli interessati sono invitati a partecipare alla gara di vendita telematica con modalità asincrona che si svolgerà sul portale di titolarità del

Gestore della Vendita Telematica designato dall'Ill.mo G.E. e sopra specificato.

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.

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 tramite bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato, **entro le ore 24,00** del giorno feriale (diverso dal sabato) precedente rispetto a quello fissato per l'apertura delle offerte sul suddetto conto corrente intestato alla procedura.

Le offerte devono essere depositate mediante invio PEC all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it entro le ore 13,00 del giorno feriale (diverso dal sabato) precedente a quello dell'apertura delle offerte. **Per "deposito" si intende il momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.**

- OFFERTE TELEMATICHE

L'offerta 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, la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Rimini, 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; i cittadini stranieri dovranno indicare nell'offerta la precisazione circa la nazionalità, permesso di soggiorno, il **codice fiscale italiano**;
- 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.

In caso di offerta presentata da soggetti minori, dovrà essere allegata la documentazione, scansione della 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 scansione della copia autentica 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 l'art. 12, 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 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 24.00 del giorno feriale (diverso dal sabato) precedente rispetto a quello fissato per l'apertura delle offerte, 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) ACCESSO ALL'AREA VIRTUALE

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 telematica designato dal GE accedendo con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio dell'operazione 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 o motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato alla vendita provvede alla verifica della correttezza della documentazione presentata e del regolare versamento della cauzione ed ammette i soggetti legittimati, che avranno accesso all'eventuale gara tra gli offerenti consentendo la formulazione dei rilanci.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

3) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

L'inizio delle operazioni di vendita con l'esame delle offerte e le deliberazioni ai sensi degli articoli 572 e 573 c.p.c. avrà luogo presso lo studio del professionista delegato ovvero presso un altro luogo comunque idoneo allo svolgimento della vendita con 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.

Le offerte telematiche saranno esaminate alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, alla eventuale presenza *on line* degli offerenti: il Delegato alla Vendita provvede alla deliberazione sull'offerta telematica a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

Se l'offerta telematica 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.

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.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte telematiche valide, il professionista delegato stabilisce le modalità della gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica

sulla base della offerta più alta, con rilanci da effettuarsi in maniera telematica sulla base dell'importo minimo come sopra determinato: si rinvia al successivo paragrafo circa la modalità di gara.

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 nell'ordine, dei seguenti criteri: entità del prezzo offerto, ammontare della cauzione prestata, forme, modi e tempi di pagamento, nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa ad insindacabile giudizio del professionista delegato; 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, l'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.

4) MODALITA' DELLA GARA ASINCRONA TRA GLI OFFERENTI:

La Gara tra più offerenti sarà svolta con modalità telematica asincrona, avrà durata di 48 (quarantotto) ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora questo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; i rilanci non potranno essere inferiori agli importi sopra indicati. In caso di offerta presentata negli ultimi 10 minuti di scadenza della Gara, il termine verrà posticipato di ulteriori 10 minuti e così via in tutti i casi di offerta in aumento. Durante la fase di prolungamento tutti gli utenti abilitati possono effettuare dei rilanci in caso di Gara; il metro 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 della progressione d'ordine della singola offerta in rapporto alle altre è data automaticamente dalla registrazione della stessa sul *server* come sopra illustrato, si precisa che il tempo visualizzato dall'utente sul proprio computer o altro dispositivo non ha alcun valore; il tempo risultante all'interno della *console* di Gara al momento dell'invio dell'offerta è indicativo; il professionista delegato si riserva in ogni momento la facoltà di sospendere o interrompere 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 all'istituto di credito.

5) AGGIUDICAZIONE

Terminata la Gara sarà dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato l'offerta migliore valida entro il termine di fine gara o dell'eventuale periodo di prolungamento dell'asta. Una volta che il gestore abbia comunicato i risultati ai sensi del 3° comma dell'articolo 24 del dm 32 2015, il verbale di aggiudicazione con i provvedimenti di cui all'articolo 574 cpc sarà redatto entro il giorno successivo al termine della gara, prorogato se cadente di sabato o festivi al primo giorno successivo non festivo, diverso dal sabato.

Il professionista delegato provvede altresì:

- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 CPC (anche

con possibilità di invio al professionista delegato a mezzo PEC in forma di allegato firmato digitalmente con estensione .pdf.p7m);

- 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.

Qualora l'aggiudicatario non avesse dichiarato la residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Rimini, le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del Tribunale di Rimini (art. 582 c.p.c.).

6) 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 il suindicato 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..

Quanto versato dall'aggiudicatario verrà imputato prima a titolo di fondo spese per il trasferimento e per il residuo a saldo prezzo.

Salvo quanto *infra* disposto, 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 di 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 di RGE e dell'eventuale Lotto;

e comunque, secondo le modalità di pagamento che verranno comunicate dal professionista delegato al singolo aggiudicatario, in caso di creditore fondiario come di seguito precisato. **Si avvisa che entro il medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare la dichiarazione antiriciclaggio debitamente compilata e firmata ai sensi dell'art. 585 cpc quarto comma.**

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 pagamento diretto al fondiario non può superare il limite della misura dell'80 (ottanta) per cento del saldo del prezzo stesso, la restante parte verrà versata sul conto corrente intestato alla procedura indicato dal professionista delegato.

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

7) FASE DEL TRASFERIMENTO

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.

8) CANCELLAZIONE GRAVAMI

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

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

Le spese a titolo di imposte per effettuare tali cancellazioni sono a totale carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate al più tardi contestualmente al saldo del prezzo. Resta, inoltre, a carico dell'aggiudicatario l'obbligo di pagamento della quota pari ad un mezzo del compenso spettante al professionista delegato relativa alla "fase del trasferimento" di cui al D.M. 227/2015.

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 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.

10) 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 ministeriale: www.pvp.giustizia.it oppure presso il sito del relativo gestore della vendita e presso il sito www.astegiudiziarie.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 solo attraverso il portale delle vendite pubbliche utilizzando l'apposita funzione disponibile nella pagina web relativa all'immobile nel sito www.pvp.giustizia.it.

Le richieste di visita non potranno essere effettuate da intermediari bensì esclusivamente dai diretti interessati i quali dovranno indicare i propri recapiti ed i loro contatti telefonici e mail;

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

Per ricevere assistenza l'utente che vuole partecipare telematicamente potrà inviare una email o telefonare al Call center del gestore della vendita telematica ai contatti che emergono sul relativo sito.

Rimini, 30 (trenta) settembre 2026 (duemilaventisei)

Il professionista delegato
Notaio Giorgia Dondi