



## TRIBUNALE DI RIMINI

### 1° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

#### ASTA TELEMATICA ASINCRONA

RGE n. 160/2023

LOTTI 1 - 2 - 3 - 4

L'Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani,  
rende noto

1 - che nella esecuzione immobiliare innanzi al Tribunale di Rimini RGE n. 160/2023 lotti 1, 2, 3 e 4 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto con ordinanza in data 22 novembre 2024 ai sensi dell'art. 569 cpc la vendita ed ha delegato il suddetto professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. (nel seguito "professionista delegato");

2 - che i beni immobili oggetto di vendita sono descritti nella relazione redatta dal perito Geom. Rodolfo Scarponi (tel. 0541643485 email arcostudio1@tin.it) agli atti della procedura e qui di seguito riportati;

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **D.A.V. Delegati Alle Vendite**

**Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani**

Via Gambalunga, n. 28 - RIMINI - 47921

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

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

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

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

Via Gambalunga, n. 28 - RIMINI

Tel. +39 0541 54486 – email [info@delegatirimini.it](mailto:info@delegatirimini.it)

9 - che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Rimini da parte di chiunque vi abbia interesse;

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

e pertanto

dà pubblico avviso di vendita con modalità telematica asincrona  
dei seguenti diritti immobiliari

**DESCRIZIONE**

**LOTTO 1 (UNO)**

**Piena proprietà** su porzione del fabbricato condominiale, denominato "RESIDENCE DEGLI ULIVI" (Blocco B), ad uso autorimesse, commerciale (ristorante) e residenziale, sito nel **Comune di Montescudo - Monte Colombo (RN), sezione Monte Colombo, località Osteria Nuova, in Via Flaminia Conca n. 650, angolo Via Colomba**, e precisamente su **locale commerciale destinato a ristorante**, ubicato al piano terra, piano secondo (centrali termiche) e piano primo sottostrada (ripostigli e servizi igienici) così composto:

- al piano primo sottostrada da due ripostigli, un anti e un W.C. per una superficie complessiva di Mq. 37,30 circa (al lordo dei muri);

- al piano terra da sala ristorante, un anti con W.C. per il personale, un anti con W.C.H. per i clienti e una cucina, per una superficie complessiva di Mq. 143,50 circa (al lordo dei muri);

- al piano secondo da due centrali termiche, per una superficie complessiva di Mq. 2,80 circa (al lordo dei muri);

il tutto per una superficie commerciale complessiva di Mq. 159,00 circa, al lordo dei muri,

distinto al Catasto Fabbricati del Comune suddetto al Foglio 13 (tredici) Particella n. 115 (centoquindici) Subalterno n. 54 (cinquantaquattro), Via Conca Piano S1-T-2, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza Mq. 129, Superficie Catastale Totale Mq. 138, Rendita Catastale €. 1.752,18,

con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell'intero stabile nonché sull'annessa area pertinenziale coperta e scoperta distinta al Catasto Terreni del Comune suddetto al Foglio 13 Particella n. 115 Qualità Ente Urbano della superficie catastale di Mq. 1.563.

#### - Rendimento Energetico

Si segnala che per il locale sopra descritto è agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica n. 10796-597026-2024 rilasciato il 7 agosto 2024 e valido fino al 7 agosto 2034, da cui risulta Classe Energetica: "A1".

#### - Possesso

L'immobile risulta occupato sulla base di un contratto di locazione commerciale stipulato in data 10 dicembre 2018 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Rimini in pari data al n. 10.831 - Serie 3T anteriormente alla data di pignoramento e dunque opponibile alla procedura.

La durata del contratto è di anni 6 (sei) a decorrere dal 1° dicembre 2018 con prima scadenza al 30 novembre 2024, (erroneamente indicata al 31.11.2024), rinnovabile tacitamente per 6 (sei) anni.

#### LOTTO 2 (DUE)

**Piena proprietà** su porzione del fabbricato condominiale, denominato "RESIDENCE DEGLI ULIVI" (Blocco B), ad uso autorimesse, commerciale (ristorante) e residenziale, sito nel **Comune di Montescudo - Monte Colombo (RN), sezione Monte Colombo, località Osteria Nuova, in Via Flaminia Conca, n. 650, angolo Via Colomba**, e precisamente su **autorimessa** al piano primo sottostrada per una superficie commerciale complessiva di Mq. 47,55 circa, al lordo dei muri,

distinta al Catasto Fabbricati del Comune suddetto al Foglio 13 (tredici) Particella n. 115 (centoquindici) Subalterno n. 55 (cinquantacinque), Via Conca Piano S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza Mq. 47, Superficie Catastale Totale Mq. 51, Rendita Catastale €. 143,21,

con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell'intero stabile nonché sull'annessa area pertinenziale coperta e scoperta distinta al Catasto Terreni del Comune suddetto al Foglio 13 Particella n. 115 Qualità E.U. della superficie catastale di Mq. 1.563,

#### - Rendimento Energetico

Il garage sopra descritto non è soggetto ad Attestato di Prestazione Energetica.

**- Possesso**

L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata e pertanto sarà consegnato all'aggiudicatario, su sua richiesta, una volta emanato il decreto di trasferimento e perfezionata la procedura di liberazione, precisandosi che al momento della consegna il custode indicherà se vi sono beni mobili da smaltire o distruggere ed in tal caso tale onere rimarrà a cura e spese dell'aggiudicatario ribadendosi che non viene prestata alcuna garanzia per vizi in ordine alle pertinenze ed alle attrezzature né in ordine allo stato dei luoghi. Inoltre si precisa che i tempi di consegna dipendono dalla procedura di liberazione in considerazione delle difficoltà che potrebbero insorgere caso per caso.

**DISPOSIZIONI COMUNI AI LOTTI 1 E 2**

**- Provenienza**

Il bene è pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Francesca Ecuba di Rimini in data 1° agosto 2001 Repertorio n. 61.508 - Raccolta n. 10.116, trascritto a Rimini in data 31 agosto 2001 art. 6.904.

Si segnala l'atto unilaterale d'obbligo edilizio a firma del notaio Francesca Ecuba in data 28 novembre 2001 al n. 61.914, per la corretta esecuzione dei lavori di cui alla richiesta di Concessione Edilizia - Prot. n. 30/01, a favore del Comune di Monte Colombo, trascritto a Rimini il 22 dicembre 2001 al n. 9.971 R.P. - n. 14.339 R.G.

**- Spese condominiali**

Si richiama la 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".

Dalla relazione peritale risultano 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 anteriori alla data della perizia.

Si segnala la presenza di spese condominiali insolute.

**- Urbanistica**

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

- il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967;
- P.E. n. 30/01 - Concessione Edilizia per costruzione di edificio adibito a civile abitazione e negozio da erigersi previa demolizione dell'esistente, presentata in data

02.08.2001 - Prot. n. 4.891 e rilasciata in data 06.04.2002 - n. 30/01 - Concessione Edilizia n. 12/02;

- P.E. n. 38/02 - Variante alla Concessione Edilizia n. 12/02 per modifica della sagoma del fabbricato, presentata in data 21.09.2002 - Prot. n. 5.808 e rilasciata in data 18.04.2003 - n. 38/02 - Concessione Edilizia n. 10/03;

- P.E. n. 08/03 - Permesso di Costruire in variante alla Concessione Edilizia n. 12/02 per modifiche interne ed esterne, presentata in data 28.02.2003 - Prot. n. 1.200 e rilasciata in data 09.06.2003 - n. 08/03 - Permesso di Costruire n. 18/03;

- P.E. n. 10/04 - Permesso di Costruire in variante alla Concessione Edilizia n. 12/02 per modifiche interne ed esterne, presentata in data 24.03.2004 - Prot. n. 1.643 e rilasciata in data 01.06.2004 - n. 10/04 - Permesso di Costruire n. 13/04;

- P.E. n. 06d/06 - Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per interventi di ristrutturazione edilizia, depositata in data 27.01.2006 - Prot. n. 689;

- ABITABILITA' - Istanza Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, presentata in data 15.01.2007 - Prot. n. 326.

- L'istanza suddetta, a seguito della richiesta di integrazione della documentazione da parte del Comune di Monte Colombo, è stata integrata in data 17.03.2007 - Prot. n. 1.983 e, in data 21.02.2015 - Prot. n. 695, è stata ulteriormente integrata con la richiesta di suddividere il certificato di abitabilità in tre distinti certificati: Blocco A, Blocco B e Blocco C.

- Tra la documentazione presa in esame non risulta rilasciato il Certificato di Conformità e Agibilità e neanche la decorrenza dei termini per la formazione del silenzio assenso previsto dall'Art. 22 - Comma 6 della L.R. n. 31/2002.

- Si presume che la scheda tecnica descrittiva, trasmessa con l'integrazione del 21.02.2015 - Prot. n. 695, possa valere come Certificato di Conformità e Agibilità.

### LOTTO 3 (TRE)

**Piena proprietà su terreno sito nel Comune di Montescudo - Monte Colombo (RN) sezione Monte Colombo, località Osteria Nuova, in Via Colomba, s.n.c., e precisamente su lotto di terreno fronte strada, non edificabile, privo di qualsiasi manufatto, impianti tecnologici e recinzioni utilizzato, attualmente utilizzato come parcheggio del ristorante di cui al lotto 1, della superficie catastale di mq. 379, distinto al Catasto Terreni del Comune suddetto al Foglio 13 (tredici) Particella n. 1.112 (millecentododici), Qualità Seminativo Arborato, Classe I, Superficie Mq. 379, Reddito Dominicale €. 2,84, Reddito Agrario €. 2,74.**

Per la destinazione si richiama il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montescudo - Monte Colombo in data 25 giugno 2024 - Prot. n. 6.139/2024 certificato n. 25/2024.

**- Provenienza**

Il bene è pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Luigi Ortolani di Riccione in data 20 gennaio 2006 Repertorio n. 90.642 - Raccolta n. 11.906, trascritto a Rimini in data 23 gennaio 2006 art. 813.

**- Rendimento Energetico**

Il terreno sopra descritto non è soggetto ad Attestato di Prestazione Energetica

**- Possesso**

L'immobile risulta occupato senza titolo (in particolare viene utilizzato dalla clientela del ristorante di cui al lotto 1) e pertanto sarà consegnato all'aggiudicatario, su sua richiesta, una volta emanato il decreto di trasferimento e perfezionata la procedura di liberazione, precisandosi che al momento della consegna il custode indicherà se vi sono beni mobili da smaltire o distruggere ed in tal caso tale onere rimarrà a cura e spese dell'aggiudicatario ribadendosi che non viene prestata alcuna garanzia per vizi in ordine alle pertinenze ed alle attrezzature né in ordine allo stato dei luoghi. Inoltre si precisa che i tempi di consegna dipendono dalla procedura di liberazione in considerazione delle difficoltà che potrebbero insorgere caso per caso

**LOTTO 4 (QUATTRO)**

**Piena proprietà** su porzione del fabbricato urbano abbinato, ad uso commerciale e residenziale, sito nel **Comune di Morciano di Romagna (RN), in Via Foro Boario n. 8/A, e precisamente su locale commerciale** destinato a bar-enoteca con annessa

antica grotta, ubicato al piano terra, composto al piano terra/interrato da una sala bar-enoteca, un anti/spogliatoio con W.C. per il personale, un anti con W.C. per i clienti, una cantina e tre grotte collegate tra loro, per una superficie complessiva di Mq. 128,00, circa (al lordo dei muri), il tutto per una superficie commerciale complessiva di Mq. 110,40, circa (al lordo dei muri),

distinto al Catasto Fabbricati del Comune suddetto al Foglio 2 (due) Particella 83 (ottantatre), Subalterno 20 (venti), Via Foro Boario, n. 5, Piano T, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Mq. 68, Superficie Catastale Totale Mq. 107, Rendita Catastale €. 1.527,68,

con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell'intero stabile nonché sull'annessa area pertinenziale coperta e scoperta distinta al Catasto Terreni del Comune suddetto al Foglio 2 Particella n. 83 della superficie catastale di Mq. 299, ente urbano.

**- Provenienza**

Il bene è pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Mario Tabacchi di Rimini in data 23 aprile 2007 Repertorio n. 45.124 - Raccolta n. 15.435, trascritto a Rimini in data 9 maggio 2007 art. 4.601

### **- Rendimento Energetico**

Si segnala che per il locale sopra descritto è agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica n. 00874-013159-2015 rilasciato il 9 febbraio 2015, valido fino al 9 febbraio 2025, da cui risulta Classe Energetica: "G".

### **- Possesso**

Il locale risulta occupato in forza di contratto di locazione commerciale stipulato in data 11 febbraio 2015, registrato a Rimini in data 23 febbraio 2015 al n. 1.654 - Serie 3T, anteriormente alla data di pignoramento e dunque opponibile alla procedura.

La durata del contratto è di anni 6 (sei) a decorrere dall'11 febbraio 2015, tacitamente prorogato di sei anni in sei anni, qualora non intervenga disdetta da parte del locatore o del conduttore con preavviso da inviarsi almeno dodici mesi prima rispetto alla sua naturale scadenza, o come rinnovata, a mezzo raccomandata A/R.

Il contratto di locazione suddetto è stato ceduto all'attuale conduttore con comunicazione all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio in data 29.04.2019 - Prot. n. 19042911060430204 e con scrittura privata, integrativa del contratto di locazione suddetto, le parti hanno concordato di ridurre il canone di locazione a partire dal 11.02.2021 fino alla scadenza del contratto, Comunicazione inviata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio, a mezzo PEC, in data 23.10.2020.

### **- Urbanistica**

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

- il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967,
- P.E. n. 312/01 - Denuncia di Inizio Attività per risanamento conservativo di edificio di civile abitazione, presentata in data 10.09.2001 - Prot. n. 9.075;
- P.E. n. 20/02 - Concessione Edilizia per ristrutturazione e cambio di destinazione da garage/magazzino a negozio, presentata in data 17.06.2002 - Prot. n. 7.140 e rilasciata in data 27.09.2002 - n. 20/02;
- ABITABILITA' - Richiesta del Certificato di Abitabilità o Agibilità parziale, presentata in data 04.12.2004 - Prot. n. 12.325.
- Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Morciano di Romagna non risultano richieste di documentazione integrativa e neppure il rilascio del Certificato di Abitabilità o Agibilità.

### **DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI**

#### **- Conformità edilizia-urbanistica e catastale**

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

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

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

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

**Si precisa che, relativamente ai lotti 1, 2 e 3, i dati catastali subiranno delle modificazioni a seguito della regolarizzazione catastale richiesta dal CTU al fine di uniformare la situazione di fatto a quella emergente in Catasto. Conseguentemente le imposte di trasferimento verranno paramtrate solo una volta intervenute le regolarizzazioni catastali.**

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

Ai sensi del quinto comma dell'art. 46 del TU DPR 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

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

#### **- Impianti**

Per quanto riguarda gli impianti e lo stato di manutenzione e di conservazione degli



immobili oggetto del presente avviso si rinvia alla descrizione contenuta nella relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio sopra citata.

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

§ \* § \* §

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

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

§ \* § \* §

#### 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,**
- sul seguente conto corrente aperto presso la Cherry Bank intestato alla procedura "Esecuzione Immobiliare 160 2023" **IBAN IT80V0336524201000001000182** con causale: "cauzione Rge 160 2023 lotto \_\_\_\_\_ asta del \_\_\_\_" (con eventuale indicazione del *nickname*).

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

**LOTTO 1 (UNO)**

**PREZZO BASE** Euro 180.000,00 (centottantamila),  
**OFFERTA MINIMA CONSENTITA** Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila)  
**RILANCIO MINIMO** Euro 3.000,00 (tremila)

**LOTTO 2 (DUE)**

**PREZZO BASE** Euro 28.500,00 (ventottomilacinquecento),  
**OFFERTA MINIMA CONSENTITA** Euro 21.375,00  
(ventunomilatrecentosettantacinque)  
**RILANCIO MINIMO** Euro 1.000,00 (mille)

**LOTTO 3 (TRE)**

**PREZZO BASE** Euro 17.000,00 (diciassettemila)  
**OFFERTA MINIMA CONSENTITA** Euro 12.750,00  
(dodicimilasettecentocinquanta)  
**RILANCIO MINIMO** Euro 500,00 (cinquecento)

**LOTTO 4 (QUATTRO)**

**PREZZO BASE** Euro 153.000,00 (centocinquantatremila)  
**OFFERTA MINIMA CONSENTITA** Euro 114.750,00  
(centoquattordicimilasettecentocinquanta)  
**RILANCIO MINIMO** Euro 2.500,00 (duemilacinquecento)

Si precisa che:

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

**FISSA**

**per il giorno 19 (diciannove) MARZO 2025 (duemilaventicinque)**

**alle ore 15:00 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 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](http://www.astetelematiche.it) nel rispetto delle istruzioni contenute nella ordinanza succitata.

§ \* § \* §

Rimini 14 gennaio 2025



Il professionista delegato Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani



**1) OFFERTE IRREVOCABILI D'ACQUISTO**

Gli interessati sono invitati a partecipare alla gara di vendita con modalità telematica asincrona che si svolgerà sul portale di titolarità del Gestore della Vendita Telematica designato.

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

L'offerta irrevocabile di acquisto deve essere presentata esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della Vendita Telematica.

Le **offerte di acquisto** dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 13,00 del giorno antecedente quello fissato per l'udienza indicata nell'avviso**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 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.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, ma desidera acquistare a titolo personale dovrà essere allegata la dichiarazione del coniuge non offerente che acconsente all'intestazione dell'immobile al solo coniuge che ha tratto la provvista dell'acquisto da beni personali ai sensi dell'articolo 179 lettera f) del Codice Civile.

Se l'offerente è minorenne, dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione.

Se l'offerente è incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante previa idonea autorizzazione giudiziale che dovrà essere allegata unitamente a copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta.

Se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza allegando una visura aggiornata del Registro delle Imprese ed eventuali altri titoli autorizzativi in copia o estratto (procura, delibera, ecc...).

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

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

## 2) CAUZIONE E BOLLO

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

La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente a seguito dell'esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione.

La restituzione avverrà esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto di provenienza. Non saranno corrisposti interessi e dall'importo versato saranno decurtate le spese bancarie per il bonifico.

Si precisa altresì che la partecipazione implica il deposito di un'offerta; in caso di mancata presentazione di offerta la cauzione sarà restituita al disponente decurtate le spese bancarie per il bonifico.

**Il bonifico della cauzione dovrà risultare accreditato, pena l'inammissibilità dell'offerta, sul conto corrente bancario sopra indicato entro e non oltre il giorno prima di quello fissato per l'apertura dell'udienza di vendita.**

L'offerente deve procedere anche al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo al portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it/> all'interno dell'area pubblica "Pagamenti PagoPa", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale precisandosi che la ricevuta di avvenuto pagamento scaricata dal portale dei servizi telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviata l'offerta.

## 3) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

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

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

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

- 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 degli oneri bancari previsti dall'istituto di credito).

#### 5) AGGIUDICAZIONE

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

Il **verbale di aggiudicazione** con i provvedimenti di cui all'articolo 574 c.p.c., sarà redatto alla fine della gara, una volta che il Gestore abbia comunicato i risultati ai sensi del terzo comma dell'art. 24 del DM 32/2015.

#### 6) SALDO

L'aggiudicatario dovrà versare il **saldo del prezzo**, dedotta la sola cauzione già prestata, nonché delle **spese pari al 20% (venti per cento)** del prezzo di aggiudicazione, entro il **termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**.

Si precisa che questo termine è perentorio (Cass. Sez. Un n. 262/2010) e non è soggetto a sospensione feriale in quanto termine assegnato a soggetto terzo (aggiudicatario) che non è parte in senso tecnico della procedura esecutiva, e ciò al fine di non creare disparità di trattamento fra gli aggiudicatari a seconda del periodo dell'anno in cui si svolge l'esperimento di vendita.

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

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

Dopo l'aggiudicazione il professionista delegato inviterà già nell'udienza di vendita l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, entro e non oltre dieci giorni dall'aggiudicazione, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma e le modalità di versamento; qualora l'aggiudicatario provveda al pagamento prima che l'istituto fondiario – pur nel rispetto del termine di dieci giorni – abbia provveduto al deposito della nota di precisazione del credito, il delegato non è autorizzato a trasferire le somme ricevute.

**Il professionista delegato potrà comunicare all'aggiudicatario il minor o maggior importo che dovrà essere versato a titolo di rimborso spese inerenti agli adempimenti da compiere (registrazione, IVA, cancellazione gravami) rispetto al 20% sopraindicato.**

I pagamenti delle somme suddette dovranno essere effettuati mediante

- assegni circolari (emessi esclusivamente da banche italiane o dalle Poste) non trasferibili intestati al professionista delegato con indicazione del numero della RGE e del Lotto, da consegnare presso lo studio del professionista delegato nei giorni ed orari di ufficio,

- bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura all'IBAN sopra indicato sempre con indicazione nella causale del numero della RGE e del Lotto.

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

#### 7) DECRETO DI TRASFERIMENTO

Avvenuto l'integrale versamento del prezzo e di tutte le spese, il professionista delegato predisponde 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](http://www.astegiudiziarie.it) e quelli sopra meglio indicati nonché presso il professionista delegato. La cancelleria delle esecuzioni immobiliari potrà fornire informazioni anche relative alle generalità del debitore esecutato a chiunque vi abbia interesse.

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