Avv. Massimo Battistini
Studio Legale Avv. Fabio Mariani
Via Aponia n. 36 - Rimini
Tel. 340/7626575
mail: avvocatobattistini@gmail.com

TRIBUNALE DI RIMINI
Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva **R.G.E. n. 159/2023**

Promossa

Contro
(Indicazione omessa: art. 490 terzo comma c.p.c.)

****

PRIMO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Il Professionista delegato Avv. Massimo Battistini vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. in data 8 novembre 2024 ed in data 4 giugno 2026, visto l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che in data **30 settembre 2026** alle **ore 09:30 e seguenti**, esclusivamente da remoto, si darà inizio alle **operazioni di vendita telematica senza incanto in <u>modalità telematica asincrona</u> con collegamento al portale del gestore delle vendite telematiche designato "Gruppo Edicom Spa"** già **"Edicom Finance Srl"** che vi provvederà a mezzo del suo portale **"www.garavirtuale.it"** sotto il controllo del sottoscritto professionista delegato quale "Referente", dei seguenti immobili pignorati:

<u>LOTTO 1 (UNO)</u>

Descrizione degli immobili

Porzioni del fabbricato urbano ad uso civile abitazione di tipo a schiera sito in Comune di **Morciano di Romagna (RN), Via dei Ciliegi n. 39**, costituite da un appartamento ai piani primo e secondo con accessori ai piani terra e sottotetto e da un'autorimessa sempre al piano terra, con

annessa area coperta e scoperta pertinenziale ad uso corte (avente una superficie catastale complessiva inferiore a mq. 5.000), il tutto individuato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4 coi mappali:

611 sub. 1 Cat. A3 classe 3 vani 8,5 superficie catastale totale mq. 172 – totale escluse aree scoperte mq. 159 r.c. euro 518,01;

611 sub. 2 Cat. C6 classe 2 mq. 15 superficie catastale totale mq. 15 r.c. euro 27,89.

In confine con: Via dei Ciliegi, mappale 610, mappale 612, salvi altri.

A tali unità immobiliari spetta la proporzionale quota di comproprietà, ai sensi e nelle ragioni di legge, sulle parti comuni dell'intero fabbricato.

I beni oggetti di vendita sono pervenuti alla parte esecutata per acquisto fattone con atto di assegnazione di alloggi cooperativi ai rogiti del notaio Enrico Franciosi di Rimini in data 18 dicembre 1990 rep. n. 54576/4687, trascritto a Rimini l'8 gennaio 1991 all'Art. 369.

Dall'Elaborato Peritale depositato agli atti, redatto dal Geom. Lucia Marcone di Santarcangelo di Romagna, e al quale si fa espresso rinvio per una più analitica descrizione dell'immobile, risulta che lo stesso si trova in zona residenziale, in prossimità del centro storico del Comune di Morciano di Romagna, in una zona in cui il traffico è moderato.

Quanto alla regolarità urbanistica dal medesimo Elaborato Peritale e dall'atto di provenienza risulta che:

la costruzione del fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di vendita è stata realizzata in esecuzione a Concessioni edilizie numero 15/88 dell'11 maggio 1988 e numero 38/89 del 14 ottobre 1989, rilasciate dal Comune di Morciano di Romagna;

in data 12 dicembre 1990 pratica n. 15/88 e 38/89 è stata rilasciata l'autorizzazione comunale di abitabilità.

Si evidenzia che le suindicate unità immobiliari sono state realizzate in area facente parte di piano di zona P.E.E.P. assoggettata a Convenzione edilizia stipulata tra la Cooperativa realizzatrice il

complesso immobiliare e il Comune di Morciano di Romagna in data 13 ottobre 1988 con atto ai rogiti del notaio Enrico Franciosi rep. n. 36697/3598, trascritto a Rimini in data 21 ottobre 1988 all'Art. 6334. Per tale ragione la parte aggiudicataria subentrerà in tutti gli obblighi e i diritti previsti dalla detta Convenzione ed in particolare in quelli indicati per il caso di cessione dell'immobile, fermo restando che la Convenzione stabilisce che "*Dopo 25 anni dalla data di rilascio dell'autorizzazione di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su essa diritto reale di godimento, senza ulteriori vincoli di sorta*".

La Relazione Peritale evidenzia l'esistenza di **difformità urbanistiche** per la cui descrizione, consistenza, sanabilità e costi di regolarizzazione e/o ripristino si rimanda al medesimo elaborato peritale.

L'immobile verrà aggiudicato nell'attuale stato di fatto, rimanendo a carico dell'aggiudicatario ogni e qualsiasi onere e spesa per il ripristino della regolarità urbanistica dell'immobile medesimo.

In ogni caso, eventuali violazioni urbanistiche potranno essere sanate, ricorrendone i presupposti di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario a norma dell'art. 40 comma 6 della legge 28.2.1985 n. 47 e dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, mediante presentazione di apposita domanda di condono/sanatoria entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento.

Quanto alla conformità catastale:

l'Elaborato Peritale, al quale si rimanda, evidenzia che lo stato di fatto **non è conforme** alle planimetrie catastali depositate.

In ogni caso, tutti gli oneri e le spese, di qualsiasi natura, necessari per la eventuale regolarizzazione catastale, amministrativa, igienico-amministrativa, urbanistica, dell'immobile saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Quanto agli impianti presenti negli immobili:

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

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza che non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti presenti nell'immobile 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.

Quanto alla situazione di possesso:

l'immobile è nella disponibilità di una delle parti esecutate la quale lo adibisce a propria abitazione familiare, pertanto sarà liberato successivamente all'emissione del decreto di trasferimento a cura del Custode Giudiziario, con spese a carico della Procedura. Si precisa che i tempi di consegna dipendono dalla procedura giudiziale di liberazione ed in considerazione delle difficoltà che potrebbero insorgere caso per caso.

LOTTO 2 (DUE)

Porzioni del fabbricato urbano ad uso commerciale/artigianale sito in Comune di **Morciano di Romagna, Via Due Ponti n. 1, angolo Via Abbazia**, e precisamente:

un laboratorio artigianale ai piani terra e primo, attualmente utilizzato per la produzione di dolciumi e bar-pasticceria, con annesso magazzino, area vendita e vani accessori, nonché porzione di corte scoperta pertinenziale esclusiva (avente una superficie catastale inferiore a catastali mq. 5.000), il tutto individuato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3 col mappale 2059 sub. 1 Cat. D8 r.c. euro 11.932,00.

In confine con: Via Due Ponti, Via Abbazia, beni di cui al successivo lotto 3, salvi altri.

A tale unità immobiliare spetta la proporzionale quota di comproprietà ai sensi e nelle ragioni di legge sulla parti comuni dell'intero fabbricato ed in particolare:

-sull'area indicata come "*ingresso comune*" nelle planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato; area individuata altresì nell'elaborato planimetrico delle parti

comuni del fabbricato col subalterno 5 (bene comune non censibile);

-sull'area urbana individuata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3 col mappale 2059 sub. 6 Cat. F/1 consistenza mq. 426, senza rendita, altresì individuata col subalterno 6 nell'elaborato planimetrico delle parti comuni dell'intero fabbricato. Al riguardo si precisa che dalla perizia estimativa agli atti della Procedura risulta che con atto unilaterale d'obbligo registrato a Rimini in data 4 dicembre 2003 al n. 7169 Mod. III la società esecutata si è obbligata a trasferire, a proprie spese e senza corrispettivo, al Comune di Morciano di Romagna detta area urbana asservita a parcheggio pubblico e verde pubblico. Considerato che tale cessione non è ancora stata perfezionata, tutti gli obblighi indicati nel citato atto unilaterale d'obbligo rimarranno a carico della parte aggiudicataria.

I beni oggetti di vendita sono pervenuti alla parte esecutata per acquisto di fabbricato allo stato grezzo fatto con atto autenticato nelle firme dal notaio Umberto Zio di Rimini in data 30 dicembre 2002 rep. n. 98283/9668, trascritto a Rimini in data 15 gennaio 2003 all'Art. 494, e successivo completamento dell'intero complesso del quale le unità immobiliari in oggetto costituiscono porzioni.

Dall'Elaborato Peritale depositato agli atti, redatto dal Geom. Lucia Marcone di Santarcangelo di Romagna, e al quale si fa espresso rinvio per una più analitica descrizione dell'immobile, risulta che lo stesso si trova in zona periferica in prossimità del centro storico del Comune di Morciano di Romagna.

Quanto alla regolarità urbanistica dal medesimo Elaborato Peritale risulta che:

-la costruzione del fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di vendita è iniziata in esecuzione a Concessione edilizia n. 102/77 pratica edilizia n. 102/77 protocollo n. 2314, rilasciata dal Sindaco del Comune di Morciano di Romagna in data 2 gennaio 1979;

-per le opere eseguite in assenza di autorizzazioni edilizie il Comune di Morciano di Romagna ha rilasciato in data 11 aprile 2002 la Concessione in sanatoria n. 461 prot. n. 4457 ai sensi della legge

47/1985;

-per il completamento del fabbricato medesimo il Comune di Morciano di Romagna ha rilasciato in data 15 dicembre 2003 il Permesso di costruire n. 06/03 e successivo Permesso di costruire in variante n. 6/03/V in data 19 gennaio 2004;

-in data 21 gennaio 2004 prot. n. 877 è stata rilasciata certificazione di agibilità.

La Relazione Peritale evidenzia l'esistenza di **difformità urbanistiche** per la cui descrizione, consistenza, sanabilità e costi di regolarizzazione e/o ripristino si rimanda al medesimo elaborato peritale.

L'immobile verrà aggiudicato nell'attuale stato di fatto, rimanendo a carico dell'aggiudicatario ogni e qualsiasi onere e spesa per il ripristino della regolarità urbanistica dell'immobile medesimo.

In ogni caso, eventuali violazioni urbanistiche potranno essere sanate, ricorrendone i presupposti di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario a norma dell'art. 40 comma 6 della legge 28.2.1985 n. 47 e dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, mediante presentazione di apposita domanda di condono/sanatoria entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento.

Quanto alla conformità catastale:

l'Elaborato Peritale, al quale si rimanda, evidenzia che lo stato di fatto **non è conforme** alle planimetrie catastali depositate.

In ogni caso, tutti gli oneri e le spese, di qualsiasi natura, necessari per la eventuale regolarizzazione catastale, amministrativa, igienico-amministrativa, urbanistica, dell'immobile saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Quanto agli impianti presenti negli immobili:

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

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza che non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti presenti nell'immobile 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.

Si precisa che il perito estimatore ha segnalato la presenza, sul tetto del fabbricato all'interno del quale si trovano le unità immobiliari in vendita, di un impianto fotovoltaico di proprietà di terzi, utilizzato dalla società esecutata (c.d. cliente finale) a seguito della sottoscrizione in data 21 agosto 2019 di un "*contratto di locazione operativa di impianto fotovoltaico*". La durata del contratto è di 7 (sette) anni decorrenti dal momento in cui l'impianto fotovoltaico è diventato operativo e/o fruibile dal cliente finale. Alla sua scadenza il contratto di noleggio dell'impianto verrà tacitamente rinnovato di anno in anno, salvo disdetta da comunicare a controparte con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi rispetto alla successiva scadenza contrattuale.

Quanto alla situazione di possesso:

tale unità immobiliare è nella disponibilità della società esecutata che lo utilizza per l'esercizio della sua attività artigianale e commerciale; sarà pertanto liberato successivamente all'emissione del decreto di trasferimento a cura del Custode Giudiziario, con spese a carico della Procedura. Si precisa che i tempi di consegna dipendono dalla procedura giudiziale di liberazione ed in considerazione delle difficoltà che potrebbero insorgere caso per caso.

LOTTO 3 (TRE)

Porzioni del fabbricato urbano ad uso commerciale/artigianale sito in Comune di **Morciano di Romagna, Via Due Ponti n. 1, angolo Via Abbazia** e precisamente:

tre negozi al piano terra con accessori e locale ad uso deposito al primo piano, di fatto costituenti un'unica unità commerciale, individuati al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3 coi mappali:

2059 sub. 2 Cat. C/1 classe 5 consistenza mq. 43 sup. catastale totale mq. 57 r.c. euro 1.112,60;

2059 sub. 3 Cat. C/1 classe 5 consistenza mq. 59 sup. catastale totale mq. 73 r.c. euro 1.526,59;

2059 sub. 4 Cat. C/1 classe 5 consistenza mq. 57 sup. catastale totale mq. 72 r.c. euro 1.474,85.

In confine con: Via Due Ponti, beni di cui al precedente lotto 2, beni comuni, salvi altri.

A tali unità immobiliari spettano la proporzionale quota di comproprietà ai sensi e nelle ragioni di legge sulla parti comuni dell'intero fabbricato ed in particolare:

-sull'area indicata come "*ingresso comune*" nelle planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato; area individuata altresì nell'elaborato planimetrico delle parti comuni del fabbricato col subalterno 5 (bene comune non censibile);

-sull'area urbana individuata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3 col mappale 2059 sub. 6 Cat. F/1 consistenza mq. 426, senza rendita, altresì individuata col subalterno 6 nell'elaborato planimetrico delle parti comuni dell'intero fabbricato. Al riguardo si precisa che dalla perizia estimativa agli atti della Procedura risulta che con atto unilaterale d'obbligo registrato in data 4 dicembre 2003 al n. 7169 Mod. III la società esecutata si è obbligata a trasferire, a proprie spese e senza corrispettivo, al Comune di Morciano di Romagna detta area urbana asservita a parcheggio pubblico e verde pubblico. Considerato che tale cessione non è ancora stata perfezionata, tutti gli obblighi indicati nel citato atto unilaterale d'obbligo rimarranno a carico della parte aggiudicataria.

I beni oggetti di vendita sono pervenuti alla parte esecutata per acquisto di fabbricato allo stato grezzo fatto con atto autenticato nelle firme dal notaio Umberto Zio di Rimini in data 30 dicembre 2002 rep. n. 98283/9668, trascritto a Rimini in data 15 gennaio 2003 all'Art. 494, e successivo completamento dell'intero complesso del quale le unità immobiliari in oggetto costituiscono porzioni.

Dall'Elaborato Peritale depositato agli atti, redatto dal Geom. Lucia Marcone di Santarcangelo di Romagna, e al quale si fa espresso rinvio per una più analitica descrizione dell'immobile, risulta che lo stesso si trova in zona periferica in prossimità del centro storico del Comune di Morciano

Quanto alla regolarità urbanistica dal medesimo Elaborato Peritale risulta che:

-la costruzione del fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di vendita è iniziata in esecuzione a Concessione edilizia n. 102/77 pratica edilizia n. 102/77 protocollo n. 2314, rilasciata dal Sindaco del Comune di Morciano di Romagna in data del 2 gennaio 1979;

-per le opere eseguite in assenza di autorizzazioni edilizie il Comune di Morciano di Romagna ha rilasciato in data 11 aprile 2002 la Concessione in sanatoria n. 461 prot. n. 4457 ai sensi della legge 47/1985;

-per il completamento del fabbricato medesimo il Comune di Morciano di Romagna ha rilasciato in data 15 dicembre 2003 il Permesso di costruire n. 06/03 e successivo Permesso di costruire in variante n. 6/03/V in data 19 gennaio 2004;

-in data 21 gennaio 2004 prot. n. 877 è stata rilasciata certificazione di agibilità.

La Relazione Peritale evidenzia l'esistenza di **difformità urbanistiche** per la cui descrizione, consistenza, sanabilità e costi di regolarizzazione e/o ripristino si rimanda al medesimo elaborato peritale.

L'immobile verrà aggiudicato nell'attuale stato di fatto, rimanendo a carico dell'aggiudicatario ogni e qualsiasi onere e spesa per il ripristino della regolarità urbanistica dell'immobile medesimo.

In ogni caso, eventuali violazioni urbanistiche potranno essere sanate, ricorrendone i presupposti di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario a norma dell'art. 40 comma 6 della legge 28.2.1985 n. 47 e dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, mediante presentazione di apposita domanda di condono/sanatoria entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento.

Quanto alla conformità catastale:

l'Elaborato Peritale, al quale si rimanda, evidenzia che lo stato di fatto **non è conforme** alle planimetrie catastali depositate.

In ogni caso, tutti gli oneri e le spese, di qualsiasi natura, necessari per la eventuale regolarizzazione catastale, amministrativa, igienico-amministrativa, urbanistica, dell'immobile

saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Quanto agli impianti presenti negli immobili:

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

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza che non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti presenti nell'immobile 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.

Si precisa che il perito estimatore ha segnalato la presenza, sul tetto del fabbricato all'interno del quale si trovano le unità immobiliari in vendita, di un impianto fotovoltaico di proprietà di terzi, utilizzato dalla società esecutata a seguito della sottoscrizione in data 21 agosto 2019 di un "*contratto di locazione operativa di impianto fotovoltaico*". La durata del contratto è di 7 (sette) anni decorrenti dal momento in cui l'impianto fotovoltaico è diventato operativo e/o fruibile dal cliente finale. Alla sua scadenza il contratto di noleggio dell'impianto verrà tacitamente rinnovato di anno in anno, salvo disdetta da comunicare a controparte con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi rispetto alla successiva scadenza contrattuale.

Quanto alla situazione di possesso:

tali unità immobiliari sono nella disponibilità della società esecutata che le utilizza per l'esercizio della sua attività artigianale e commerciale; sarà pertanto liberato successivamente all'emissione del decreto di trasferimento a cura del Custode Giudiziario, con spese a carico della Procedura. Si precisa che i tempi di consegna dipendono dalla procedura giudiziale di liberazione ed in considerazione delle difficoltà che potrebbero insorgere caso per caso.

PATTI COMUNI A TUTTI I LOTTI

Condizioni di vendita.

Gli immobili vengono rispettivamente posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali di trasferimento, le spese di cancellazione dei gravami ordinata dal G.E., i compensi professionali a carico dell'aggiudicatario dovuti per legge al professionista delegato liquidati dal G.E., oltre accessori di legge.

Le formalità pregiudizievoli cancellabili gravanti gli immobili, delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, saranno cancellate dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario.

Si precisa che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice, saranno eseguite dal professionista delegato Avv. Massimo Battistini presso lo studio legale Avv. Fabio Mariani in Rimini Via Aponia n. 36 (Tel. 340/7626575) o altro locale nella sua disponibilità.

Per quanto sopra ed in virtù della delega conferita il sottoscritto professionista delegato

DETERMINA

il prezzo base della vendita senza incanto:

dei beni di cui al **LOTTO 1:**

Euro 253.800 (duecentocinquantatremilaottocento) - offerta minima Euro 190.350 (centonovantamilatrecentocinquanta) - pari al 75% del prezzo base - precisando che nel caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 6.000 (seimila);**

dei beni di cui al **LOTTO 2:**

Euro 1.463.500 (unmilionequattrocentosessantatremilacinquecento) - offerta minima Euro 1.097.625 (unmilionenovantasettemilaseicentoventicinque) - pari al 75% del prezzo base - precisando che nel caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 30.000 (trentamila);**

dei beni di cui al **LOTTO 3:**

Euro 413.500 (quattrocentotredicimilacinquecento) - offerta minima Euro 310.125 (trecentodiecimilacentoventicinque) - pari al 75% del prezzo base - precisando che nel caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 9.000 (novemila);**

DETERMINA

le seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

***

Condizioni e modalità della vendita senza incanto

1) Tutti, tranne il debitore e gli altri soggetti esclusi per legge, possono presentare offerte di acquisto.
2) L'offerta deve essere fatta personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile speciale o generale. Soltanto gli avvocati posso presentare offerte per persona da nominare.
3) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara.
4) Le offerte potranno essere formulate **esclusivamente con modalità telematica** tramite il

modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita.
5) A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente 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 casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** .
6) **Il presentatore deve coincidere con l'offerente** (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salva l'ipotesi di offerta a mezzo di mandatario munito di procura notarile o per persona da nominare presentata esclusivamente da avvocato ex artt. 579 ultimo comma c.p.c.
In ipotesi di offerta presentata da più persone il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti e deve essere munito di procura, per atto pubblico notarile o scrittura privata autenticata da notaio, rilasciata dagli altri offerenti.
7) L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
-i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale partita IVA;
-l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
-l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
-**il numero o altro dato identificativo del lotto**;
-la descrizione del bene;
-l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
-la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
-il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, lo stesso verrà automaticamente ridotto a quello massimo di 120 giorni);
-l'importo versato a titolo di cauzione;
-la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
-il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione e oggetto del bonifico;
-l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
-il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

Qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito i codice fiscale, si dovrà 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. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale (e/o partita IVA ove necessario) italiano da comunicare al delegato unitamente alla prova dell'avvenuto pagamento del saldo prezzo.

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

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato:

-quanto ai beni di cui al **lotto 1:**
sul conto corrente acceso presso "Banca Malatestiana" filiale di Rimini Centro intestato a **"RGE 159/2023 Ricavato lotto 1 Tribunale di Rimini"**
il cui codice IBAN è **IT 03 P 07090 24200 090010222799;**

-quanto ai beni di cui al **lotto 2:**
sul conto corrente acceso presso "Banca Malatestiana" filiale di Rimini Centro intestato a **"RGE 159/2023 Ricavato lotto 2 Tribunale di Rimini"**
il cui codice IBAN è **IT 65 N 07090 24200 090010222800;**

-quanto ai beni di cui al **lotto 3:**
sul conto corrente acceso presso "Banca Malatestiana" filiale di Rimini Centro intestato a "**RGE 159/2023 Ricavato lotto 3 Tribunale di Rimini"**
il cui codice IBAN è **IT 70 R 07090 24200 090010222804;**

per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la cauzione risulti effettivamente accreditata entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte (ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara).

8) All'offerta dovranno essere allegati:
a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).
In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).
Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge che acconsente all'esclusione dell'acquisto del bene alla comunione legale ex art. 179 lettera f del codice civile;
c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione giudiziale all'acquisto;
d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale rilasciata da non più di tre mesi), nonché copia o estratto autentico della delibera assembleare o consiliare necessaria per legge o statuto;
e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura, per atto pubblico notarile o scrittura privata autenticata da notaio, rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e copia dei loro documenti d'identità;
f) se l'offerta è presentata da un avvocato ai sensi dell'art. 571 c.p.c. copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi;
g) se l'offerta è presentata da avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo

comma c.p.c., copia del tesserino di appartenenza all'ordine degli avvocati in corso di validità.
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'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.
La ricevuta di avvenuto pagamento generata dal portale dei servizi telematici https://pst.giustizia.it all'interno dell'area pubblica "Pagamenti Pago Pa" andrà allegata alla PEC con cui viene inviata l'offerta.

9) L'offerta di acquisto **non è efficace**:
-se perviene oltre il termine sopra stabilito;
-se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta;
-se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;
-se il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura nei termini previsti;
-se, in caso di offerta presentata da più persone, il presentatore/offerente non è munito di procura, per atto pubblico notarile o scrittura privata autenticata da notaio, rilasciata dagli altri offerenti;
-se non è conforme a quanto stabilito dalla legge e dal presente avviso di vendita.
10) I creditori potranno proporre istanze di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

***

Svolgimento della vendita senza incanto.

11) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora sopra indicate nello studio del sottoscritto professionista delegato ovvero presso altro luogo comunque idoneo allo svolgimento della vendita con modalità telematica.
12) Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche il Giudice e il Cancelliere.
Per espressa disposizione della delega conferita dal G.E. nella presente procedura, il professionista delegato referente della procedura può autorizzare a prendere parte con modalità telematiche alle operazioni di vendita, esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati.
Gli offerenti e gli altri soggetti autorizzati ad assistere parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.
Il ritardo sui tempi indicati per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire causa di invalidità delle operazioni di vendita e motivo di doglianza da parte degli offerenti.
L'offerta è irrevocabile per 120 giorni e, una volta trasmessa, non sarà modificabile, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.
I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.
Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte

provvederà alle relative deliberazioni an orma dell'art. 572 e segg. c.p.c. e darà inizio alle operazioni di vendita e pertanto:

a) in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base, ma inferiore al medesimo prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che il professionista delegato ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ovvero siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

b) in caso di pluralità di offerte:

si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se ritualmente presentata.

La gara sull'offerta più alta verrà avviata dal delegato immediatamente dopo la conclusione delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e avrà durata di **48 ore** a partire dal suo avvio.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli **ultimi 10 minuti della gara**, la stessa sarà 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.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata.

La deliberazione di aggiudicazione gara avrà luogo da parte del delegato entro il giorno successivo al termine della gara; ove detto termine sia cadente di sabato o festivi la deliberazione verrà effettuata il primo giorno non festivo successivo alla conclusione della gara.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

13) Nell'ipotesi in cui un avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita l'identità della persona fisica o giuridica per la quale ha presentato l'offerta, esibendo e depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data anteriore alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome dell'avvocato.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri

e autorizzazioni.
In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.
14) L'aggiudicatario dovrà:
- dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio in Rimini ai sensi dell'art. 582 c.p.c.;
- versare la differenza del prezzo, per il quale non è consentito il pagamento rateale, dedotta la sola cauzione già prestata, entro un termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione [si segnala che tale termine è perentorio 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], mediante assegno circolare non trasferibile emesso da una banca italiana o da Poste Italiane Spa, intestato al professionista delegato con indicazione del numero RGE della procedura, da consegnare presso lo studio del medesimo nei giorni ed orari di ufficio, ovvero con bonifico bancario; il mancato versamento del saldo prezzo nel termine, comporta la decadenza dell'aggiudicatario a norma dell'art. 587 c.p.c.;
- versare entro lo stesso termine e con le stesse modalità suindicati, una somma a titolo di fondo spese di trasferimento (imposte/tasse ipocatastali, di registro e/o IVA a seconda del regime fiscale applicabile alla compravendita, oltre a registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione delle formalità pregiudizievoli, compenso del Delegato a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 20% del prezzo di aggiudicazione o in ragione del minore o maggiore importo che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario sulla base delle imposte effettivamente da versare e delle spese inerenti agli adempimenti da compiere.
Si precisa che le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento delle spese e degli oneri accessori, e per il resto al saldo prezzo.
L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e rendere le relative dichiarazioni producendo la necessaria documentazione, entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
Qualora il procedimento esecutivo si basi su 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 stabilito per il saldo del prezzo di vendita, 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 che ne abbia fatto richiesta nei termini stabiliti dalla delega, la parte del prezzo corrispondente al credito precisato dallo stesso. La parte di prezzo eventualmente residua, dovrà essere versata con le modalità sopra stabilite per il versamento del prezzo.
Avvenuto il versamento del prezzo il professionista delegato predisporrà la bozza di decreto di trasferimento di cui all'art. 586 c.p.c., trasmettendola al G.E.
L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (agevolazioni fiscali, ecc.).
15) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 terzo comma c.p.c.; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile di mutuo.
16) Disposizioni funzionali alle verifiche antiriciclaggio.
Ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e

penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio.
Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza.
Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.).

***

Custode giudiziario dell'immobile – richieste di visita all'immobile.

Custode giudiziario è stato nominato lo stesso professionista delegato alla vendita Avv. Massimo Battistini che potrà fornire informazioni al n. 340/7626575 e via e-mail all'indirizzo avvocatobattistini@gmail.com. Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate **unicamente** tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.
Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

***

Altre informazioni.

La pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata dal professionista delegato con le seguenti modalità:
a) Pubblicazione del presente avviso di vendita e dell'ordinanza almeno 60 (sessanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia https://pvp.giustizia.it/pvp/;
b) pubblicazione del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di delega, unitamente alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.asteannunci.it *nonché* sul sito www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
c) pubblicazione tramite sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Astegiudiziarie Inlinea Spa sui siti "www.casa.it, www.idealista.it, www.kijiji.it almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione **che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo**, nonché link ovvero indicazioni dei siti ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

Il Custode/Delegato alla vendita è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.
Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia a quanto previsto nel DM 32/2015.
Inoltre, per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza del Giudice dell'esecuzione, perizia, planimetria, rilievi fotografici – che dovranno essere consultati dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.
La Cancelleria delle esecuzioni immobiliari potrà fornire informazioni anche relative alle generalità del debitore esecutato a chiunque vi abbia interesse.

Rimini, 6 luglio 2026

Avv. Massimo Battistini