

**TRIBUNALE DI RIMINI**

**Sezione Civile**

**Terzo Avviso di vendita di beni immobili**

La sottoscritta Dottoressa GIORGIA DONDI, Notaio in Rimini, C.F. DNDGRG73D43D166F e PEC: giorgia.dondi@postacertificata.notariato.it da` pubblico avviso che nella Causa divisionale endoesecutiva in corso presso il Tribunale di Rimini, **R.G. n. 1176/2021** (originatasi dalla procedura esecutiva rge 285-2015) e' stata disposta dal Giudice Istruttore su istanza del Creditore Procedente, vendita con delega delle relative operazioni alla scrivente con ordinanze in data 16 maggio 2022 e 16 maggio 2023 ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c., dei seguenti beni immobili:

**LOTTO UNICO**

(identificato con i numeri di lotto CINQUE e SEI nell'Esecuzione Immobiliare 285/2015 a cui sono state riunite le Esecuzioni Immobiliari 284/2015, 91/2016 e 99/2022)

Piena proprietà delle porzioni immobiliari costituenti il fabbricato sito nel Comune di

**CATTOLICA**, Via Beethoven 40, e precisamente, due appartamenti posto uno al piano terra con sottotetto non abitabile al piano secondo e l'altro posto al piano primo, con sottotetto non abitabile posto al piano secondo, oltre a locali ad uso autorimesse e/o rimesse e/o locali di deposito in corpo staccato, posti al piano terra.

L'appartamento posto al piano terra è composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, n.2 (due) camere da letto, disimpegno e n.2 (due) bagni e sviluppa una superficie lorda di circa mq 110,62, oltre a piccola veranda di circa mq 2,25, oltre a portico di circa mq 12,89; il sottotetto, al quale si accede da una scala metallica esterna, misura una superficie lorda di circa mq 39,56, di cui circa mq 16,89 con altezza superiore a 1,50 m.

L'appartamento posto al piano primo è composto da cucina abitabile, soggiorno, n.2 (due) camere da letto, disimpegno e bagno e sviluppa una superficie lorda di circa mq 107,51, oltre a balcone di circa mq 13,66; il sottotetto misura una superficie lorda di circa mq 63,64, di cui circa mq 32,37 con altezza superiore a 1,50 m. Si rimanda alla perizia per la superficie lorda dei locali in corpo staccato.

Il tutto è identificato nel CATASTO FABBRICATI di detto Comune al

**Foglio 6 (sei), particella 1186 (millecentottantasei), subalterni:**

- **9 (nove)**, VIA LUDWIG VAN BEETHOVEN n. 40 piano: T-2, categoria A/3, classe 4, vani 7,5, superficie catastale totale mq 161, totale escluse aree scoperte mq 146, rendita catastale € 619,75;

- **1 (uno)**, VIA LUDWIG VAN BEETHOVEN n. 40 piano: T, categoria C/6, classe 3, mq 25, superficie catastale totale mq 25, rendita catastale € 76,18;

- **2 (due)**, VIA LUDWIG VAN BEETHOVEN n. 40 piano: T, categoria C/6, classe 4, mq 13, superficie catastale totale mq 13, rendita catastale € 46,33

- **4 (quattro)**, VIA LUDWIG VAN BEETHOVEN n. 40 piano: T-1-2, categoria A/3, classe 4, vani 6, superficie catastale totale mq 162, totale escluse aree scoperte mq 156, rendita catastale € 495,80.

Si richiama quanto esposto dal Perito estimatore Ing. Gianluca Fabbri nella perizia depositata in data 6.6.2017 e nelle successive integrazioni, alle quali integralmente ci si riporta e si rinvia per ogni ulteriore precisazione, nella quale i beni in oggetto sono individuati nei LOTTI CINQUE e SEI che vengono venduti in unico lotto e **per l'intera proprietà**. Si precisa che il subalterno 9 (nove) in oggetto deriva dall'ex

subalterno 3 (tre) descritto in perizia. Si precisa inoltre che è compreso nella vendita in oggetto anche il **subalterno 11 (undici)**, VIA LUDWIG VAN BEETHOVEN n. 40 piano: T, categoria C/2, classe 2, mq 18, rendita Euro 54,85, definito dal G.I. all'interno dell'ordinanza di delega "locale caldaia" ed il cui vecchio identificativo era sub. 5 (cinque): in merito ad esso il perito precisava "il sub. 5 è accatastato come un bene comune non censibile (ai subb. 3 e 4 - fonte: atto di compravendita Dott. Buonanno, rep. 174359): questo probabilmente perché ospitava la centrale termica, la quale doveva risultare asservita ad entrambe le unità abitative. Allo stato attuale però le due unità abitative hanno entrambe un impianto di riscaldamento autonomo, pertanto la cantina e i due ripostigli che compongono il sub. 5 dovrebbero costituire un bene autonomo e dovrebbero essere assegnati in proprietà esclusiva". Si precisa infine che è escluso dalla vendita il subalterno 8 (otto) della particella 1186 (millecentottantasei), area urbana.

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

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

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

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

#### **URBANISTICA**

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

- = i lavori di costruzione del fabbricato di cui le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte sono iniziati in data anteriore al primo settembre 1967;
- = Concessione Edilizia in Sanatoria n.1.613 del 19/06/1992;
- = "si segnala che non è stata depositata l'asseverazione resa da parte di un tecnico abilitato, attestante le condizioni di salubrità ed igiene, la sicurezza statica, la sicurezza degli impianti, ecc. richiesta a seguito del rilascio della concessione edilizia in sanatoria; ai fini del deposito della stessa (escludendo necessariamente la presenza di problematiche inerenti la sicurezza statica o quella impiantistica, che non sono valutabili compiutamente in questa sede) si può stimare un costo in ragione di € 1.000,00."

#### **La perizia non richiama alcun provvedimento di abitabilità/agibilità.**

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

-- **con riferimento ai subalterni 9 (nove), 1 (uno) e 2 (due):** "A seguito del sopralluogo effettuato non è stata riscontrata alcuna difformità interna all'abitazione o ai fabbricati pertinenziali, rispetto a quanto riportato nei titoli abilitativi riportati in seguito.

Si segnala che sul fronte e sul retro dell'abitazione è stata posta in opera una recinzione di tipo leggero, costituita da paletti metallici infissi direttamente nel terreno e da una rete metallica ricoperta in materiale plastico, atta a delimitare una corte di tipo esclusivo per l'unità in discorso. La stessa non è rappresentata negli elaborati grafici allegati alla pratica di condono, che rappresentano lo stato legittimo del fabbricato, pertanto è da considerarsi abusiva."

-- **con riferimento al subalterno 4 (quattro):** "A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

Piano primo: chiusura di una finestra in camera da letto."

**Conformità catastale:**

-- **con riferimento ai subalterni 9 (nove), 1 (uno) e 2 (due):** "Oltre alla difformità inerente i locali del sub.5, destinati a costituire un bene comune non censibile di cui si è già detto, a seguito del sopralluogo effettuato, sono state riscontrate le medesime difformità segnalate con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile.

A parere dello Scrivente (n.d.r.: perito) la difformità espressa è regolarizzabile mediante la presentazione di una apposita pratica edilizia, di cui si dirà nel seguito, oppure, in alternativa, rimuovendo l'irregolarità (costituita da una recinzione in materiale "leggero"). Ciò non toglie che, fintanto che l'irregolarità rimarrà in opera, occorrerà predisporre una pratica di variazione catastale, che recepisca la presenza di una corte esclusiva di pertinenza dell'immobile (la quale aumenterà la rendita catastale dello stesso).

Le difformità urbanistiche elencate sono sanabili mediante la presentazione di una pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per Accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al "contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro". A parere dello Scrivente in relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere allo Sportello, sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Tutte le difformità elencate andranno regolarizzate anche con riferimento alle planimetrie catastali; a tal fine occorrerà presentare due pratiche di variazione catastale (DOCFA).

Per inciso si specifica che in seguito alla suddetta pratica edilizia, occorrerà fare richiesta del Certificato di regolarità edilizia e agibilità.

Spese tecniche - S.C.I.A.: € 1.500,00

Spese tecniche - n.2 variazioni catastali (DOCFA): € 800,00

Richiesta del C.C.E.A.: € 500,00

Oblazione: € 2.000,00

Diritti istruttori e di segreteria: € 400,00

Oneri totali € 5.200,00

Si precisa che gli oneri necessari al ripristino della conformità urbanistico edilizia e di quella catastale sono da intendersi quali cifre di stima e pertanto saranno da verificarsi in fase esecutiva."

-- **con riferimento al subalterno 4 (quattro):** "A seguito del sopralluogo

effettuato sono state riscontrate le medesime difformità segnalate con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile.

Si segnala sin da ora che le predette difformità non hanno rilevanza dal punto di vista della rendita catastale dell'immobile, pertanto in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, la redazione di una apposita pratica di variazione catastale non è necessaria.

Le difformità urbanistiche elencate sono sanabili mediante la presentazione di una pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per Accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al "contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro". A parere dello Scrivente (n.d.r.: perito) in relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere allo Sportello, sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Per inciso si specifica che in seguito alla suddetta pratica edilizia, occorrerà fare richiesta del Certificato di regolarità edilizia e agibilità. Si fa presente che la chiusura della finestra implica che nella stanza asservita non siano rispettati i rapporti aero-illuminanti necessari ai fini dell'abitabilità della stessa; pertanto il vano in discorso andrebbe destinato a ripostiglio, nell'ambito di una eventuale pratica di sanatoria. Inoltre il fabbricato è stato realizzato in muratura portante, quindi la chiusura di una finestra rappresenta una modifica strutturale per lo stesso e occorrerà presentare una apposita pratica di calcolo strutturale.

Spese tecniche - S.C.I.A.: € 2.000,00

Richiesta del C.C.E.A.: € 800,00

Spese tecniche – pratica strutturale € 1.000,00

Oblazione: € 2.000,00

Diritti istruttori e di segreteria: € 700,00

Oneri totali € 6.500,00

Si precisa che gli oneri necessari al ripristino della conformità urbanistico edilizia e di quella catastale sono da intendersi quali cifre di stima e pertanto saranno da verificarsi in fase esecutiva."

Il perito ha eseguito esclusivamente l'aggiornamento catastale necessario al fine della vendita. Si precisa che tutte le spese anche tecniche per il ripristino e la regolarizzazione amministrativo/urbanistica e catastale (ulteriori rispetto a quelle autorizzate dal Giudice) sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

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

### **Certificazione energetica**

Per il lotto sopra descritto, al momento di redazione del presente avviso di vendita, sono presenti nel fascicolo della procedura gli **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA** di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni ed integrazioni e normativa regionale in materia, e precisamente:

-- l'attestato n. 03270-036931-2014 rilasciato il 13 marzo 2014 dal Dott. Ing. Filippini Lorenzo, Classe energetica "G", riferito al subalterno 3 (tre) (ora 9); tale certificato risultava avere validità sino al 13 marzo 2024 pertanto l'aggiudicatario è edotto che non risulta agli atti valido Attestato di Prestazione Energetica di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni ed integrazioni e normativa regionale in materia;

-- l'attestato n. 03270-011902-2015 rilasciato il 4 febbraio 2015 dal Dott. Ing. Filippini Lorenzo, Classe energetica "G", riferito al subalterno 4.

### **Impianti**

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

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

### **Possesso**

Il compendio immobiliare risulta nella detenzione congiunta dei relativi comproprietari non esecutati nonché del custode giudiziario che conserva una copia delle chiavi di accesso per ogni circostanza sopravvenuta.

La liberazione da persone e cose dovrà avvenire a norma della legge pro tempore vigente al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.

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

### **Dalla perizia risulta inoltre:**

- "si segnala che il fabbricato presenta diffusi danni interni dovuti a problemi vari di umidità (problematiche inerenti umidità di risalita nelle murature, problemi di traspirazione e condensa). Le situazioni descritte non sono di facile soluzione e se ne è tenuto conto debitamente nelle valutazioni di mercato."

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

La liberazione da persone e cose dovrà avvenire a norma della legge pro tempore vigente al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.

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

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

Resta inoltre onere dei medesimi soggetti interessanti all'acquisto, in sede di visita prima della presentazione dell'offerta, verificare di persona lo stato di conservazione dei luoghi aggiornato rispetto a quanto descritto in perizia, nonché lo stato di occupazione dei medesimi.

L'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati o emersi dopo il decreto di trasferimento, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti degli organi della procedura esecutiva. Si precisa che il trasferimento di quanto in oggetto è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

**Si segnala che in relazione ai beni in oggetto risultano le seguenti trascrizioni non cancellabili con il decreto di trasferimento:**

- **servitù d'uso** su parte del mappale 1046 (ora soppresso) di metri quadrati 18938, costituita con atto autenticato dal notaio Bevilacqua del 17 maggio 1974, repertorio 152652, registrato a Rimini il 27 giugno 1974 al n. 13759, trascritto a Rimini in data 26 giugno 1974, art. 3495, relativa al passaggio di tubo di collegamento tra un pozzo e l'acquedotto comunale abbinato ad un cavo elettrico;
- **servitù di passaggio** a piedi e con autoveicoli sul fronte strada dei mappali 1414 e 1046 (ora soppresso) di metri quadrati 18938 costituita con atto ricevuto dal notaio Enrico Marchionni di Gabicce Mare del 22 settembre 1987, repertorio 126161/3551, trascritto a Rimini in data 26 ottobre 1987 all'art.5610;
- **servitù di passaggio** pedonale e carrabile su parte del mappale 1046 (ora soppresso) di metri quadrati 17563, costituita con atto ricevuto dal notaio Francesca Ecuba di Rimini del 31 maggio 1990, repertorio 14549/2015, trascritto a Rimini in data 13 giugno 1990, art.3630.

**Si segnala che in relazione ai beni in oggetto risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli e pignoramenti:**

- 1) Ipoteca volontaria** iscritta a Rimini il 18/09/2008, articolo 3600;
- 2) ipoteca giudiziale** iscritta a Rimini, in data 03/02/2014, articolo 189;
- 3) Ipoteca giudiziale** iscritta a Rimini in data 24/04/2014, articolo 826;
- 4) Ipoteca giudiziale** iscritta a Rimini in data 20/11/2014, articolo 2455;
- 5) Ipoteca giudiziale** iscritta a Rimini in data 22/12/2014, articolo 2707;
- 6) Ipoteca giudiziale** iscritta a Rimini in data 05/02/2015, articolo 247;
- 7) pignoramento** trascritto a Rimini in data 21/03/2016, articolo 2260;
- 8) pignoramento** trascritto a Rimini in data 07/07/2022, articolo 7451;
- 9) domanda giudiziale (divisione giudiziale)** trascritta a Rimini in data 06/09/2022, articolo 9689.

Si segnala che il costo di cancellazione delle formalità pregiudizievoli potrebbe differire rispetto a quello indicato nella perizia.

Sono fatte salve eventuali formalità trascritte od iscritte successivamente alla data di redazione del presente avviso.

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

Si segnala la plurima provenienza successoria del compendio pignorato di cui una ultradecennale e l'altra ultraventennale.

Per effetto della delega, ai sensi di legge, si precisa che tutte le attività di cui agli articoli 571 e ss c.p.c. saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

**- 18 (diciotto) dicembre 2024 (duemilaventiquattro)**

**h. 12,00 (dodici) e seguenti**

per l'esperimento di vendita, con le modalità della vendita senza incanto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero per l'esame delle offerte di acquisto degli immobili meglio descritti nella relazione di C.T.U. in atti (alla quale si fa espresso riferimento) ovvero per la gara sulle medesime ai sensi dell'art. 573 c.p.c. se presentate in misura superiore ad una;

AVVISA

- che l'esame delle offerte o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Rimini alla Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 11 - Rimini;

- che **il prezzo base** della vendita senza incanto e' fissato in:

<b>PREZZO</b>	<b>BASE</b>	<b>Euro</b>	<b>283.927,28</b>
---------------	-------------	-------------	-------------------

**(duecentottantatremilanovecentoventisette virgola ventotto)**

<b>OFFERTA</b>	<b>MINIMA</b>	<b>CONSENTITA</b>	<b>Euro</b>	<b>212.945,46</b>
----------------	---------------	-------------------	-------------	-------------------

**(duecentododicimilanovecentoquarantacinque virgola quarantasei)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA Euro 6.000,00 (seimila virgola zero zero).**

Si precisa che:

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

DETERMINA

LE SEGUENTI MODALITA' DI VENDITA:

**1) SENZA INCANTO:**

1.1) Ogni offerente - tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - entro le ore 13,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, dovrà depositare nello studio del Notaio Giorgia Dondi, sito in Rimini, Via Sigismondo Pandolfo Malatesta 27 (Telefono 0541-29305), in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente (professionista delegato o suo incaricato ad hoc), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice Istruttore, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte nonché la data e l'ora di presentazione dell'offerta.

Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile speciale o generale che dovrà essere allegata all'offerta.

Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persone da nominare.

All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:

a) dichiarazione di offerta irrevocabile d'acquisto in regola con il bollo, con indicazione del Lotto al quale si riferisce, che dovrà riportare: le complete generalità dell'offerente, la dichiarazione della propria residenza o l'elezione di domicilio in Rimini (in mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria), l'indicazione del codice fiscale e nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale.

In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. (con data di rilascio non oltre i 30 (trenta) giorni precedenti la data dell'asta) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

La dichiarazione di offerta suddetta, alla quale andranno allegati l'eventuale procura notarile, la copia fotostatica di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, dovrà inoltre contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del

prezzo, del tempo e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento nonché l'eventuale richiesta di intestazione dell'immobile in quote non paritarie;

b) assegno circolare non trasferibile emesso e garantito da Istituto Bancario Italiano o da corrispondente assegno postale emesso da Poste Italiane SPA intestato alla procedura o al delegato con indicazione del numero di R.G. di importo non inferiore al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione.

Qualora l'avviso abbia ad oggetto beni simili per tipologia destinazione d'uso suddivisi in più lotti (esempio: più garages singoli) è consentita la presentazione di offerte plurime alternative, cioè riferite a più lotti con la precisazione che l'offerta è finalizzata all'acquisto di solo uno dei lotti indicati in alternativa. In tale caso l'aggiudicazione di uno dei lotti esclude la possibilità di acquisto degli altri. Qualora i lotti abbiano prezzi base differenti la cauzione dovrà essere prestata tenuto conto del prezzo base più elevato. Nel caso in cui un lotto abbia ricevuto una sola offerta alternativa tale lotto verrà aggiudicato all'unico offerente il quale non potrà concorrere per gli altri lotti. Coloro i quali non risultino aggiudicatari a seguito di gara su un lotto potranno partecipare alla gara sugli altri lotti per i quali hanno presentato offerta;

1.2) le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti e, nel caso siano più di una, si procederà lo stesso giorno alla gara fra di loro ai sensi dell'art. 573 c.p.c. col prezzo base pari alla maggiore offerta e con rilanci minimi in aumento nella misura sopra indicata e comunque non inferiore al 2 (due) per cento del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio più prossimo;

1.3) l'offerta non è efficace:

a) se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo base come sopra fissato;

b) se presentata oltre il termine stabilito;

c) se l'offerente non presta cauzione nella misura non inferiore al 10 (dieci) per cento del prezzo da lui proposto mediante assegno circolare non trasferibile emesso e garantito da Istituto Bancario Italiano o da corrispondente assegno postale emesso da Poste Italiane SPA intestato alla procedura o al delegato con indicazione del numero di R.G. da inserire nella stessa busta chiusa;

1.4) l'offerta è irrevocabile, salvo che:

1) il professionista delegato disponga la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;

2) siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;

3) venga ordinato l'incanto;

1.5) il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c., pertanto si precisa che:

= in caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c., la stessa sarà senz'altro accolta;

= in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c., in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia serietà di possibilità di

conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 c.p.c.;

- se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita non si fa luogo alla vendita e si procede ad assegnazione;

- se vi sono più offerte il professionista delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta;

- in caso di gara il rilancio minimo non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso di vendita ed il tempo massimo di attesa tra le offerte non potrà superare **1 (un) minuto**;

- se il prezzo offerto all'esito della gara di cui sopra è inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita non si fa luogo alla vendita quando siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- in caso di più offerte di pari importo ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il professionista delegato provvede ad aggiudicare l'immobile a colui che per primo ha presentato l'offerta;

- avvenuto il versamento del prezzo, predisporre il decreto di cui all'articolo 586 c.p.c..

## **2) CONDIZIONI DI VENDITA:**

a) l'aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio in Rimini ai sensi dell'art. 582 c.p.c.;

b) l'aggiudicatario deve versare la differenza del prezzo, per la 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:

o mediante assegni circolari non trasferibili emessi e garantiti da Istituto Bancario Italiano o da corrispondenti assegni postali emessi da Poste Italiane SPA intestati alla procedura o al delegato con indicazione del numero di R.G. da consegnare presso lo studio del professionista delegato nei giorni ed orari di ufficio,

o mediante bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura, con avvertimento che in mancanza si procederà a norma dell'articolo 587 c.p.c.; si segnala che il sopraindicato termine di 120 (centoventi) giorni 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;

c) al più tardi al momento del saldo del prezzo, deve essere depositata, con le stesse modalità previste per il versamento del saldo del prezzo (assegni circolari non trasferibili emessi e garantiti da Istituto Bancario Italiano o da assegno postale emesso da Poste Italiane SPA intestato alla procedura o al delegato da una Banca Italiana o da Poste Italiane SPA, con indicazione del numero di R.G., da consegnare presso lo studio del professionista delegato nei giorni ed orari di ufficio, o mediante bonifico bancario su libretto o conto corrente intestato alla procedura) una somma a titolo di fondo spese di trasferimento (quali registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione formalità pregiudizievoli e le altre a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 20 (venti) per cento del prezzo di aggiudicazione o in ragione del minore o maggiore importo che il professionista delegato andrà a determinare e a comunicare all'aggiudicatario in base alle imposte effettivamente da versare ed alle spese inerenti agli adempimenti da compiere.

Si precisa che detta somma e' da aggiungere al prezzo di aggiudicazione e non ne costituisce parte.

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

d) In caso di credito fondiario, a norma dell'art. 41, quinto comma, decreto legislativo n. 385/1993, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purchè nel medesimo termine indicato al punto c) cioè 120 (centoventi) giorni, 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 di prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso. La parte di prezzo eventualmente residua, dovrà poi essere depositata presso il professionista delegato.

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

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

### **3) FASE DEL TRASFERIMENTO**

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

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

La vendita sarà soggetta ad Imposta di Registro o ad I.V.A. in base al regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alla natura dell'immobile e alle condizioni fiscali soggettive del soggetto esecutato e dell'aggiudicatario.

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

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

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

### **4) CANCELLAZIONE GRAVAMI**

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

I relativi annotamenti di cancellazione o restrizione saranno eseguiti dal professionista delegato, previo versamento da parte dell'aggiudicatario di un fondo spese capiente, e si ricorda che il solo delegato, in virtù ed in pendenza della

delega, ha facoltà di presentare ai Pubblici Uffici competenti, la copia autentica e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi.

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

#### **5) PUBBLICITA':**

quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata:

- nel sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nel quale saranno disponibili la perizia di stima e l'avviso di vendita;

- nel sito internet ministeriale <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;

3.1) l'inserzione sui siti internet e l'eventuale pubblicità commerciale (pubblicazione su stampa) sarà effettuata almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

#### **6) PROFESSIONISTA DELEGATO:**

si precisa inoltre che, tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti del c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice Istruttore, saranno effettuate dal professionista delegato, dott.ssa Giorgia Dondi, notaio in Rimini, presso lo studio in Rimini, Via Sigismondo Pandolfo Malatesta 27 (Telefono 0541-29305), con la sola eccezione degli esperimenti di vendita che si terranno presso il Tribunale di Rimini alla Via Carlo Alberto Dalla Chiesa 11.

#### **7) DOCUMENTAZIONE:**

la partecipazione alla vendita, presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del Consulente Tecnico di Ufficio, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso la cancelleria civile, che potrà fornire informazioni anche relative alle generalità del debitore esecutato a chiunque vi abbia interesse o presso il professionista delegato o sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) o su <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

#### **8) CUSTODE:**

maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato dott.ssa Giorgia Dondi, notaio in Rimini, presso lo studio in Rimini, Via Sigismondo Pandolfo Malatesta 27 - Telefono 0541-29305, nei giorni ed orari di ufficio.

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

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

Rimini, lì 30 (trenta) settembre 2024 (duemilaventiquattro)

Il Professionista Delegato  
Notaio Giorgia Dondi