

TRIBUNALE DI RIMINI

Avviso di vendita di beni immobili

Il sottoscritto Avv. Bianca Festa del Foro di Rimini (*CF:FSTBNC75E53F839D* – *PEC: bianca.festa@ordineavvocatirimini.it*) dà pubblico avviso che nella esecuzione immobiliare in corso presso il Tribunale di Rimini, R.G.E. n.100/2015 alla quale sono riunite le procedure esecutive rubricate al R.G.E. n.171/2015 e al R.G.E. n.72/2017, promosse rispettivamente da “Cassa di Risparmio di Cesena SpA”, da “Banca Carim – Cassa di Risparmio di Rimini SpA” e da “Guber Spa procuratrice speciale di Cassa di Risparmio di Cesena Spa”, in persona dei rispettivi legali rappresentanti pro-tempore, è stata disposta dal Giudice dell’Esecuzione la vendita, con delega delle relative operazioni alla scrivente con ordinanza emessa in data 17 novembre 2017, richiamata nel provvedimento emesso dal G.E. in data 17 ottobre 2019, ai sensi dell’art. 591 *bis* c.p.c., del seguente compendio immobiliare:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di fabbricato urbano indipendente ad uso civile abitazione, disposto su quattro piani **con corte privata pertinenziale**, **terreni attigui alla corte privata**, e **manufatto seminterrato adibito a servizi con relativa corte**, siti in Comune di Rimini (RN), Via Covignano n.232.

Il FABBRICATO URBANO INDIPENDENTE ad uso civile abitazione è edificato su area sottostante e circostante pertinenziale di catastali mq. 1.465 (in mappa al foglio 96, particella 3, ente urbano, are 14 centiare 65), ed è costituito da **villa signorile** su quattro piani (interrato, terra, primo, secondo-sottotetto), e precisamente:

al piano interrato: cantina costituita da un unico vano accessibile a mezzo di scala interna;

al piano terra: ingresso (con scala di comunicazione con il piano superiore), ampio soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio esterno (in aderenza al fabbricato principale direttamente comunicante con la cucina), studio, wc, disimpegno e corte privata pertinenziale;

al piano primo: tre camere da letto, tre servizi igienici (di cui due bagni interni alle rispettive camere ed il terzo accessibile dal corridoio), disimpegno, e scala a chiocciola di comunicazione con il piano superiore;

al piano secondo-sottotetto: due ripostigli, wc e terrazzo in trincea.

L'unità immobiliare, se pur disabitata da anni, si presenta in discrete condizioni di manutenzione e di conservazione, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.1802, di cui circa mq.332 di abitazione ai piani terra e primo, circa mq.8 di cantina al piano interrato, circa mq.139 di ripostigli al piano secondo-sottotetto, circa mq.20 di terrazza al piano secondo-sottotetto, e circa mq.1303 di corte privata pertinenziale ed è meglio identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- **foglio 96, particella 3, subalterno 7**, Via Covignano n.211, Zona Censuaria 3, categoria A/7, classe 5, consistenza 12 vani, superficie catastale totale mq.371, totale escluse aree scoperte mq.367, piano S1-T-1-2, rendita: Euro 2.383,55.

Confini: particelle 4, 1141, 1143, salvo altri e come in fatto.

I TERRENI, attigui alla corte privata pertinenziale del fabbricato, della superficie lorda complessiva di catastali mq.191, come indicato alla pagina 4 della perizia di stima, risultano in parte occupati dalla proprietà confinante (particella 4) di proprietà di terzi, e sono meglio identificati al catasto Terreni di detto Comune al:

- **foglio 96, particella 1138**, qualità Uliveto, classe 1, superficie mq.27, R.D. €0,17 e R.A. €0,13;

confini: particelle 3, 1147 e 1254, salvo altri e come in fatto;

- **foglio 96, particella 1147**, qualità Uliveto, classe 1, superficie mq.54, R.D. €0,33 e R.A. €0,25;

confini: particelle 1146, 1149 e 1138, salvo altri e come in fatto;

- **foglio 96, particella 1151**, qualità Uliveto, classe 1, superficie mq.110, R.D. €0,68 e R.A. €0,51;

confini: particelle 1149, 1150 e 14, salvo altri e come in fatto;

II MANUFATTO SEMINTERRATO adibito a servizi, con relativa corte pertinenziale, insiste sulla particella 1254 (ex particelle 1146 e 1137) ed è

edificato su area sottostante e circostante pertinenziale di catastali mq.854 (oggi, a seguito dell'aggiornamento catastale effettuato dal CTU con Prot. n. RN0055036 del 9/8/2017, risulta in mappa al foglio 96, particella 1254, ente urbano, are 08 centiare 54); sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.854 di cui circa mq.810 di corte pertinenziale e circa mq.44 di manufatto meglio identificato, a seguito dell'aggiornamento catastale effettuato dal CTU, Geom. Mancini, nel corso delle operazioni peritali, con protocollo n. RN0056226 del 21/8/2017, al Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- **foglio 96, particella 1254**, Via Covignano n.232, p.S1, zona censuaria 3, cat. C/6, classe 5, consistenza mq. 38, superficie catastale totale mq.70, rendita Euro 266,90.

Confini: particelle 1145, 1147, 1149, salvo altri e come in fatto.

Unitamente ai predetti beni viene trasferita anche la QUOTA di 1/3 di piena proprietà delle particelle di terreno costituenti il sedime della strada privata di accesso dalla pubblica Via Covignano della superficie catastale di mq. 828, identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune al:

-**Foglio 96, particella 1143**, p.T, consistenza 38 mq.;

-**Foglio 96, particella 1152**, p.T, consistenza 31 mq.;

Confini: particelle 3, 1136, 1142, salvo altri e come in fatto.

ed al Catasto Terreni di detto Comune al:

-**Foglio 96, particella 1142**, cl.U, Bosco Ceduo, superficie 69 mq., R.D.

€.0,04 R.A.€.0,02;

Confini: particelle 1136, 1143, 1152, salvo altri e come in fatto.

-**Foglio 96, particella 1145, cl.1**, Uliveto, superficie 229 mq., R.D.€.1,42

R.A.€.1,06;

Confini: particelle 1136, 1148, 1254, salvo altri e come in fatto.

-**Foglio 96, particella 1148**, cl.1, Uliveto, superficie 165 mq., R.D.€.1,02

R.A.€.0,77;

Confini: particelle 1136, 1139, 1149, salvo altri e come in fatto.

-**Foglio 96, particella 1149**, Uliveto, cl.1, superficie 139 mq., R.D.€.0,86

R.A.€.0,65;

Confini: particelle 1148, 1151, 1254, salvo altri e come in fatto.

-Foglio 96, particella 1136, cl.1, Uliveto, superficie 104 mq., R.D.€0,64
R.A.€0,48;

Confini: particelle 1142, 1143, 1145, salvo altri e come in fatto.

-Foglio 96, particella 1139, cl.1, Uliveto, superficie 53 mq., R.D.€0,33
R.A.€0,25;

Confini: particelle 1148, 1135, salvo altri e come in fatto.

- Tutto il compendio immobiliare sopra descritto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti e sui servizi comuni dell'intero edificio, come per legge e/o per destinazione e così come pervenuto all'esecutato.

- Dalla perizia tecnica (e dai documenti ad essa allegati), ai quali si fa espresso rinvio per una più analitica descrizione degli immobili, redatta dal C.T.U., Geom. Marco Mancini, depositata agli atti del fascicolo processuale, si evince che lo stesso è stato edificato in data anteriore al 1/9/1967. Risultano inoltre i seguenti titoli abilitativi:

- Pratica Edilizia n. 10/1986, presentata al Comune di Rimini il 13 dicembre 1985, Prot. n. 349 del 10/1/1986, art. 26 L.47/85;

- Pratica Edilizia, Registro n. 43538 presentata al Comune di Rimini in data 1/3/1995, prot.n.49391/F relativa alla Domanda di Condono Edilizio ai sensi dell'art.39 L.724/94. Il Ctu precisa che per la suddetta domanda è stato emesso Provvedimento di diniego n. 57141 – prot. n. 83846 del 31/5/2011 e risulta in corso ricorso straordinario con sospensiva al Presidente della Repubblica.

Il CTU sottolinea, inoltre, che il fabbricato risulta sprovvisto del certificato di abitabilità.

- In merito alla conformità urbanistico – edilizia: il Geom. Marco Mancini alle pagine 13 e seguenti del proprio elaborato peritale rileva che rispetto ai precedenti edilizi trovati, dalle verifiche effettuate durante i sopralluoghi, sono emerse le seguenti difformità:

-demolizione di manufatti accessori, in corpo staccato, ad uso pollai e porcili;

- apertura di n. 2 finestre nel soggiorno, una sul fronte e l'altra sul retro;
- trasformazione di finestra in porta sul fronte;
- tamponamento di piccola finestra in cucina;
- apertura di piccola finestra nel w.c. al piano terra;
- apertura di n. 5 finestre (di cui una di piccole dimensioni) al piano primo;
- tamponamento di piccola finestra al piano primo;
- installazione di scala in ferro del tipo a "chiocciola" di comunicazione tra il piano primo e il piano sottotetto;
- realizzazione al piano sottotetto di terrazzo del tipo a "trincea";
- diverso posizionamento dei solai interpiano;
- modifiche estetiche con aumento dell'altezza del locale esterno (in aderenza al fabbricato principale) direttamente comunicante con la cucina;
- installazione di manufatto adibito a ripostiglio, con struttura in ferro e tamponamento in plexiglass leggero, in aderenza al suddetto locale e al fabbricato principale;
- diminuzione del numero delle unità immobiliari;
- realizzazione di piscina;
- realizzazione di manufatto seminterrato adibito a servizi, in corpo staccato, in cemento armato.

Rileva inoltre il CTU che l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della Legge 28 febbraio 1985 n. 47; ne dall'art.36 del D.P.R. n. 380/2001, ne, infine, dall'art. 46 comma quinto del D.P.R. n. 380/2001.

Da informazioni assunte dallo stesso Perito presso i competenti Uffici, le suddette difformità risultano in parte sanabili con presentazione di pratica edilizia in sanatoria (con la corresponsione di oblazione costituita dal contributo di costruzione in misura doppia che sarà auto-calcolato al momento della presentazione della pratica) ed in parte non sanabili e quindi dovranno essere rimosse, ripristinando lo stato dei luoghi così come autorizzato.

Trattandosi di immobile ricadente in zona di tutela paesaggistica, dovrà essere verificata dall'aggiudicatario anche la relativa sanzione.

In materia sismica il CTU evidenzia che, in riferimento all'ultimo atto

autorizzativo comunale (art.26 della legge 47/85, n.10/1986, presentato il 13/12/1985) è stata inoltrata all'ex Genio Civile richiesta di autorizzazione (prot. sismico) n.2325 ed è stata rilasciata la relativa certificazione di attestazione che accerta che l'opera è stata eseguita regolarmente; al riguardo il CTU ribadisce che tutte le opere realizzate e non ricomprese nel più volte citato art. 26, per cui abusive, non hanno la necessaria autorizzazione sismica, e per le quali dovrà essere corrisposta dall'aggiudicatario la relativa sanzione.

In riferimento alle difformità rappresentate dalla realizzazione della piscina e dalla realizzazione del manufatto seminterrato adibito a servizi in corpo staccato, in cemento armato, il CTU rileva che entrambe le opere sono state oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi dell'art.39 della Legge 724/94 – Reg.43538. In data 31/05/2011 con Prot.n.83846, è stato emesso Provvedimento di Diniego al rilascio di concessione in sanatoria, portante il n.57141. Dalla verifica eseguita dal Perito Estimatore presso l'Ufficio Giuridico Amministrativo per l'Edilizia e Verifiche Controlli Edilizia/Abitabilità è emersa la presenza di una Pratica Amministrativa, la n.10707, dalla quale si è desunto che sono state notificate due ordinanze di demolizione opere abusive (ex art.31 DPR 380/01 e art. 13 LR 23/04) e una ordinanza di irrogazione sanzione pecuniaria (art.16 LR 23/04) per la piscina. A tal riguardo si evidenzia, inoltre, che la proprietà ha provveduto:

- per la piscina, pur mantenendo la struttura portante (interrata), a riempirla completamente di terra fino al libello del piano calpestio;
- per il manufatto seminterrato adibito a servizi è in essere ricorso straordinario, con richiesta di sospensiva.

Il CTU, nel proprio elaborato peritale, sulle difformità urbanistiche, segnala infine che:

- le indicazioni tecniche riportate nella perizia di stima, sopra indicate dal sottoscritto professionista delegato alla vendita, sono state desunte sulla base della documentazione ufficiale ed informazioni reperite presso i competenti uffici, ed hanno funzione essenzialmente indicativa;

-la possibilità di regolarizzare le opere abusive e difformi, nonché le relative modalità burocratiche e operative di regolarizzazione, compresi i costi, andranno comunque dall'aggiudicatario verificati e concordati con gli Uffici Pubblici preposti in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva richiesta di regolarizzazione. Resta infatti onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici anche con un proprio tecnico di fiducia.

Il CTU precisa che nella formulazione del giudizio di stima ha comunque tenuto conto dell'alea conseguente alle condizioni dell'immobile in relazione alle difformità sopra indicate, e dei costi di regolarizzazione e di realizzazione delle opere di ripristino e/o rimozione delle difformità non regolarizzabili, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

- In merito alla conformità catastale:

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali e lo stato dei luoghi riscontrato dal CTU nel corso dei sopralluoghi effettuati sono emerse le seguenti difformità:

- 1) diversa rappresentazione di alcune aperture interne, finestre esterne, pareti divisorie interne e diversa destinazione di locale al piano secondo-sottotetto;
- 2) installazione, in aderenza, su parte di un lato del fabbricato principale, di piccolo manufatto con struttura in plexiglass leggero;

Il CTU, considerata la natura del piccolo manufatto di cui al punto 2) e che le difformità di cui al punto 1) non incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale (circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e), non ha ritenuto necessario presentare l'aggiornamento della planimetria.

Mentre per quanto riguarda il manufatto in corpo staccato ad uso servizi, a seguito di autorizzazione concessa dal G.E. al CTU, quest'ultimo ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento catastale previa presentazione di tipo mappale PREGEO per inserimento nella mappa del Catasto Terreni (protocollo n. RN0055036 del 09/08/2017) e successiva denuncia di nuova

costruzione DOCFA al catasto fabbricati (protocollo n.RN0056226 in atti dal 21/08/2017).

Il CTU, sempre a seguito di autorizzazione concessa dal G.E., ha provveduto alla verifica dell'esatto posizionamento dei confini di proprietà (nei confronti della particella 4 di altra proprietà), e riportandosi integralmente a quanto espressamente indicato nella relazione redatta dal topografo, alla quale integralmente ci si riporta, precisa: *“Per quanto riguarda la recinzione realizzata fra i mappali 1138 - 1147 e il mappale 4, la stessa corrisponde in tolleranza con il confine determinato con frazionamento n. 139528 del 2009, mentre la recinzione fra i mappali 3 – 1137 (ora 1254) e il mappale 4, è posta più verso quest'ultima particella di una media di circa 2,45 metri, occupandone una superficie di mq. 92”*.

In sostanza il CTU precisa che l'errato posizionamento della recinzione fra le particelle 1138 – 1147 e la particella 4, comporta uno sconfinamento a favore della particella 4 (di proprietà di terzi) ed a carico delle particelle 1138 e 1147 (di proprietà dell'esecutato); mentre l'errato posizionamento della recinzione fra le particelle 3 – 1137 (ora 1254) e la particella 4, comporta uno sconfinamento a favore delle particelle 3 – 1137 (ora 1254 - di proprietà dell'esecutato) e a carico della particella 4 (di proprietà di terzi).

- Si sottolinea inoltre che l'immobile sopra descritto risultava dotato di Attestato di Prestazione Energetica, n.02289-069016-2014, rilasciato in data 23/5/2014 dall'Arch. Stefano Montanari, di cui al D.Lgs. 19/8/2005 n.192 e successive modificazioni ed integrazioni e normativa regionale in materia, che classifica l'immobile staggito in Classe Energetica E e che è in corso la redazione di nuovo APE che potrebbe modificare la classe energetica in base agli odierni criteri di classificazione.

- Per la destinazione urbanistica si rimanda integralmente a quanto indicato a pagina 20 della perizia di stima.

Si segnala inoltre l'esistenza della seguente formalità non cancellabile con il decreto di trasferimento: servitù contenute nell'atto di permuta del 25/11/2009 trascritte il 15/12/2009 agli artt. 12450 e 12451.

Resta onere dell'aggiudicatario acquisire ogni informazione utile sulle predette formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento.

- Qualunque onere o spesa, di qualsiasi natura, necessari per l'eventuale regolarizzazione amministrativa, igienico - amministrativa, urbanistica o catastale dell'immobile restano ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

- Per quanto concerne la situazione di possesso si segnala che al momento del sopralluogo da parte della sottoscritta, in qualità di custode, i beni risultavano essere occupati da terzi in virtù di autorizzazione del GE così come risulta anche dalla perizia di stima.

Si precisa che attualmente l'immobile è libero da persone e verrà consegnato all'aggiudicatario dopo l'emissione del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura.

- Per quanto riguarda gli impianti e lo stato di manutenzione e di conservazione degli immobili oggetto del presente avviso di vendita, si rinvia espressamente alla relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio e ai documenti ad essa allegati.

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

- Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni recate dalle vigenti norme contenute nel T.U. n. 380 del 6 giugno 2001 mediante presentazione, entro 120 (centoventi) giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento, a sue esclusive spese e nei termini di legge, di eventuale domanda di condono edilizio.

- Si segnala inoltre che per una questione di sicurezza, dall'elaborazione della perizia ad oggi, sono stati abbattuti nella corte pertinenziale alla villa tre alberi, che sono in corso pratiche per l'abbattimento di un ulteriore albero e

che si è provveduto alla ripiantumazione di alberi in uguale numero, mentre il muro di contenimento, attualmente in osservazione con l'apposizione di strumenti specifici, presenta diverse crepe, e dovrà essere oggetto di ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Non si esclude la necessità di ulteriore abbattimento di alberi e ripiantumazione previa autorizzazione Comunale che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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

- Gli adempimenti di cancellazione delle iscrizioni, delle trascrizioni e delle altre formalità pregiudizievoli, delle quali può essere ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, ed escluse pertanto le eventuali domande giudiziali trascritte, verranno espletati dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario.

Per effetto della delega ai sensi di legge si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno effettuate dal professionista delegato, secondo le nuove disposizioni del GE e la nuova disciplina in materia, il quale all'uopo:

FISSA

- l'udienza del giorno **10 dicembre 2024 alle ore 9.00** e segg. per il primo 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 dell'immobile meglio descritto 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 è fissato in **Euro 591.000,00.- (cinquecentonovantunomila virgola zero zero)**;
- che nei casi di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero)** ed in ogni caso al 2% del prezzo base d'asta come sopra indicato arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;
- che è consentita la presentazione di offerte per un importo inferiore fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra indicato e, quindi, con offerta minima non inferiore ad **Euro 443.250,00 (quattrocentoquarantatremiladuecentocinquanta virgola zero zero)**;

DETERMINA

le seguenti modalità:

1) VENDITA SENZA INCANTO:

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 dell'Avv. Bianca Festa, sito a Rimini (RN) in Via Sigismondo Pandolfo Malatesta n.27, 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 dell'Esecuzione, il nome del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte, nonché la data e l'ora di presentazione dell'offerta.

All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:

- dichiarazione di offerta irrevocabile d'acquisto, debitamente sottoscritta, in regola con il bollo, che dovrà riportare: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale, della professione e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto. In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. 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 e 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 e/o in diritti diversi;

- assegno circolare, non trasferibile, emesso da Banca Italiana o da Poste Italiane S.p.A., intestato al professionista delegato con indicazione del numero di R.G.E. di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione;

- 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% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo.

L'offerta non è efficace:

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

- se presentata oltre il termine stabilito;

- se l'offerente non presta cauzione, nella misura non inferiore al 10% del prezzo da lui proposto, mediante assegno circolare non trasferibile emesso da una Banca Italiana o da Poste Italiane S.p.A., intestato al professionista delegato con indicazione del numero di R.G.E. da inserire nella stessa busta chiusa.

L'offerta è irrevocabile, salvo che:

- il professionista delegato disponga la gara tra gli offerenti;

- venga ordinato l'incanto;

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

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 stabilito nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;
- in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- se sono state presentate istanze di assegnazione, a norma dell'art. 588 c.p.c., e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, non si fa luogo alla vendita e si procede all'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 (uno) 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, il professionista delegato predispone bozza del decreto di cui all'art. 586 c.p.c..

2) CONDIZIONI DI VENDITA:

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

Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare.

L'aggiudicatario dovrà:

- dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di 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, poiché 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 mediante assegno di Poste Italiane S.p.A., intestati al professionista delegato con indicazione del numero di R.G.E., da consegnare presso lo studio del medesimo nei giorni ed orari di ufficio o mediante bonifico bancario sul libretto o conto corrente intestato alla procedura, con avvertimento che in mancanza si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c.;
- versare entro lo stesso termine sopra indicato, con le modalità previste per il versamento della cauzione (assegno circolare, non trasferibile, emesso da una Banca Italiana o da Poste Italiane S.p.A. intestato al professionista delegato con l'indicazione del numero di RGE), una somma a titolo di fondo spese di trasferimento (quali registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione formalità pregiudizievoli e le altre previste a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 20% del prezzo di aggiudicazione o in ragione del minor o maggior 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 detta somma è da aggiungere al prezzo di aggiudicazione e non ne costituisce parte.

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 di 120 (centoventi) giorni 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 essere depositata entro il medesimo termine di 120 (centoventi) giorni presso il professionista delegato.

3) ALTRE INFORMAZIONI

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

- nel sito internet www.astegiudiziarie.it, nel quale saranno disponibili la perizia di stima e l'avviso di vendita;
- sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'inserzione sul sito internet, la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia, e l'eventuale pubblicità commerciale (pubblicazione su stampa) saranno effettuate almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Si precisa inoltre che tutte le attività, che a norma dell'art. 571 e segg. del c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato Avv. Bianca Festa del Foro di Rimini, presso il suo studio sito a Rimini in Via Sigismondo Pandolfo Malatesta n.27 (telefono 0541.21575 – cellulare 3246257491), con la sola eccezione degli esperimenti di vendita che si terranno presso il Tribunale di Rimini alla Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 11.

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'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 la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, che potrà fornire informazioni anche relative alle generalità del debitore esecutato a chiunque vi abbia interesse, presso il sito internet www.astegiudiziarie.it o presso il professionista delegato.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato, nominato custode dei beni immobili oggetto di vendita, previo

appuntamento presso lo studio dell'Avv. Bianca Festa, sito a Rimini in Via Via Sigismondo Pandolfo Malatesta n.27, telefono 0541.21575 – cellulare 3246257491, nei giorni ed orari d'ufficio.

Si precisa che è possibile visitare gli immobili oggetto di vendita, previa prenotazione da effettuarsi mediante l'apposita funzione "*PRENOTA VISITA*" disponibile nella pagina web relativa all'immobile del sito internet www.astegiudiziarie.it o contattando il delegato al numero sopra indicato.

Rimini lì 30 settembre 2024

Il professionista delegato

Avv. Bianca Festa