



TRIBUNALE DI RIMINI

1° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

RG n. 3323/2022

LOTTO UNICO

Il dott. Pietro Bernardi Fabbrani Notaio in Rimini,

rende noto

1 - che nella divisione giudiziale innanzi al Tribunale di Rimini RG n. 3323/2022, il Giudice Istruttore ha disposto con ordinanza in data 18 dicembre 2024, ai sensi dell'art. 569 cpc la vendita ed ha delegato il suddetto professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.(nel seguito "professionista delegato");

2 - che i beni immobili oggetto di vendita sono descritti nella relazione redatta dal Geom. Andrea Rivola (tel 3406029753 email tecnico.andrea.rivola@gmail.com) agli atti della procedura e qui di seguito riportati;

3 - che la presente vendita sarà tenuta con modalità analogica;

4 - che il presente avviso sarà pubblicato almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nel modo seguente:

- ai sensi dell'articolo 490, primo comma, c.p.c. sul "portale delle vendite pubbliche" <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;

- ai sensi dell'articolo 490, secondo comma, c.p.c. unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c., sul sito www.astegiudiziarie.it;

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

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

Via Gambalunga, n. 28 – RIMINI Tel. +39 0541 54486 email info@delegatirimini.it

6 - che maggiori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria del Tribunale di Rimini da parte di chiunque vi abbia interesse;

e pertanto

dà pubblico avviso di vendita con modalità telematiche

dei seguenti diritti immobiliari

DESCRIZIONE

LOTTO UNICO

La piena proprietà di fabbricato urbano ad uso civile abitazione al piano interrato e ad un piano fuori terra, sito nel Comune di **Cattolica, Via Cardano n° 4** (traversa di Via Meucci) insistente su area pertinenziale coperta e scoperta distinta al Catasto Terreni del Comune suddetto al foglio 4 particella 1467 della superficie catastale di mq. 242 (ente urbano), composto:

-- al piano interrato da autorimessa per una superficie catastale di 29,00 mq, oltre a ripostigli che catastalmente fanno parte dell'abitazione principale;

-- al piano terra da un soggiorno dal quale si ha accesso ad una piccola cucina, un corridoio, tre camere ed un piccolo bagno; l'ingresso principale avviene direttamente dal corridoio ed è situato sul fianco destro del fabbricato, mediante un portoncino con antistante una piccola veranda,

per una superficie catastale di mq.111,00;

il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

D.A.V. Delegati Alle Vendite

Notaio Pietro Bernardi Fabbrani

Via Gambalunga, n. 28 - RIMINI - 47921

Tel. +39 0541 54486 - Telefax +39 0541 433247

info@delegatirimini.it

--- appartamento : Foglio 4, Particella 1467 Sub 1, Via Antonio Meucci n. 4 Piano S1-T, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 111,00 mq., Rendita 488,05 €;

--- autorimessa : Foglio 4, Particella 1467 Sub 2, Via Antonio Meucci P S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 29 mq., Rendita 88,37 €,

Si segnala:

- atto d'obbligo per convenzione approvata dal Comune di Cattolica autenticato dal notaio Bevilacqua di Cattolica del 13 gennaio 1986 Rep. 182089 trascritto a Rimini il 4 febbraio 1986 art. 1133.

- atto di costituzione di vincolo di destinazione permanente del locale al piano interrato a garage, a favore del Comune di Cattolica, autenticato dal notaio Bevilacqua di Cattolica del 13 gennaio 1986 Repertorio 182090 trascritto a Rimini 4 febbraio 1986 art. 1134.

Provenienza

I diritti su quanto in oggetto sono pervenuti in forza di:

- denuncia di successione (decesso del 4/12/2005) trascritta a Rimini il 30/04/2014 art. 4172,

- denuncia di successione (decesso del 21/02/2021) trascritta a Rimini il 09/12/2021 art. 13623.

Si segnala che non risultano trascritte le accettazioni dell'eredità suddette.

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:

- prog. n° 14 del 1961 costruzione di fabbricato ad uso servizi ed abitazione;

abitabilità n° 51 del 26/03/1963 (la presente licenza costruttiva risulta l'unico precedente edilizio valido, tutti i successivi, sono stati diniegati o non realizzati);

- prog. n° 4 del 1964 sopraelevazione diniegata da parte del Comune;

- prog. n°183/1985 sopraelevazione non realizzata;

- prog. n° 32 del 2003 realizzazione di rampa per il superamento delle barriere architettoniche, non realizzata;

- Comunicazione prot. n° 41007 /2013 manutenzione per ripristino manto di copertura (eseguito).

Conformità edilizia-urbanistica e catastale

Come risulta dalla suddetta relazione di stima l'esperto ha riscontrato delle difformità catastali, urbanistiche ed edilizie ed inoltre:

- ha provveduto a descriverle;

- ha controllato, ove possibile, la possibilità di sanatoria ai sensi di legge ed ha stimato i costi della stessa;

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

Si richiama integralmente tutto quanto indicato nell'elaborato peritale in merito alle difformità catastali, urbanistico-edilizie, in particolare "costo di ripristini, sanzioni, diritti e competenze tecniche per riportare il fabbricato in situazione conforme con gli elaborati comunali di circa 30'000,00 euro";

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

professionista di fiducia.

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

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

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

Rendimento Energetico

Si segnala che per il fabbricato sopra descritto non risulta agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica la cui acquisizione sarà a carico dell'aggiudicatario.

Impianti

Per quanto riguarda gli impianti e lo stato di manutenzione e di conservazione degli immobili oggetto del presente avviso si rinvia alla descrizione contenuta nella relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio sopra citata.

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

Possesso

Gli immobili risultano occupati da un comproprietario

Si precisa che la procedura di liberazione è a carico dell'aggiudicatario.

§ * § * §

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

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

FISSA

per il giorno

15 APRILE 2025
ore 12:00 e seguenti

presso gli uffici della D.A.V. in Rimini Via Gambalunga n. 28 Scala A primo piano, l'esperimento di vendita con le modalità della vendita senza incanto ai sensi dell'art. 572 c.p.c. ovvero per la gara sulle medesime ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO

prezzo base della vendita senza incanto fissato in **Euro 260.000,00 (duecentosessantamila)** senza possibilità di presentare offerte inferiori al prezzo base, in caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 6.000,00 (seimila)**.

Nel rispetto delle istruzioni contenute nella ordinanza succitata, nonché delle modifiche legislative sopravvenute e delle istruzioni del Giudice Istruttore emanate successivamente alla ordinanza medesima,

DETERMINA

le modalità di vendita come indicato nelle seguenti "NORME GENERALI".

Non è consentito il pagamento rateale del prezzo e quindi non sono consentite dilazioni rispetto ai termini di pagamento sotto indicati.

Rimini, li 19 febbraio 2025

Il professionista delegato
Notaio Pietro Bernardi Fabbrani

NORME GENERALI

1) ATTRIBUZIONE AI COMPROPRIETARI

Ogni comproprietario ed anche più comproprietari congiuntamente possono ai sensi dell'articolo 720 C.C. richiedere l'attribuzione della piena proprietà del bene indivisibile.

Tale istanza interrompe le procedure di vendita.

Il prezzo di aggiudicazione sarà sempre uguale al valore dell'immobile come stimato dal perito senza nemmeno la riduzione del valore forfettariamente determinata per la vendita senza garanzie (generalmente pari al 20% del valore di stima) e non si terrà conto di eventuali ribassi disposti a seguito di aste deserte.

L'istanza di attribuzione può essere presentata al professionista delegato fino alle ore 13.00 del giorno prima della data fissata per la vendita contestualmente al versamento di un importo a titolo di cauzione almeno pari al 10% del valore dell'immobile come sopra precisato.

In caso di più istanze l'attribuzione sarà disposta nell'ordine:

- a favore di colui che ha diritto alla quota maggiore al momento dell'istanza medesima;
- a favore dei comproprietari che insieme hanno la quota maggiore
- a favore di colui o coloro che hanno presentato per primi l'istanza in caso di quote uguali.

Il professionista delegato comunicherà al comproprietario istante la aggiudicazione e restituirà agli altri le cauzioni ricevute inoltre comunicherà l'importo del saldo del prezzo, le spese per l'acquisto (pari al 20% del prezzo di aggiudicazione o il minore o maggiore importo che verrà comunicato) e la quota di spese della procedura a carico dei comproprietari aggiudicatari.

Il comproprietario aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo e le spese entro il termine che gli sarà comunicato dal professionista delegato e comunque non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'istanza e con le stesse modalità di cui in seguito.

In caso di mancato versamento si applica l'art. 587 cpc.

2) OFFERTE

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

Le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile, speciale o generale.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

Le offerte devono essere presentate entro le ore 13,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, nel luogo indicato nell'avviso, mediante 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 della busta,
- la data e l'ora di ricevimento della busta,
- il nome del Giudice Istruttore,
- il nome del professionista delegato,
- la data fissata per l'esame delle offerte.

All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:

a) Offerta irrevocabile

La dichiarazione debitamente sottoscritta, in regola con il bollo, contenente offerta irrevocabile di acquisto con l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa.

Dovranno essere indicate le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e nell'ipotesi di persona coniugata il regime patrimoniale prescelto e dovrà essere allegata copia di valido documento di identità.

In caso di offerta presentata per conto e nome di persone giuridiche o enti (società, associazioni, ecc...) dovrà essere allegata la documentazione comprovante i poteri di colui che sottoscrive l'offerta e che interverrà all'asta (certificato o visura camerale aggiornati a non oltre trenta giorni, eventuale estratto del verbale di CdA o di assemblea).

L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Rimini. In mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione delle eventuali diverse quote e diritti di intestazione del bene e l'indicazione di quello tra i diversi offerenti che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

b) Cauzione

Assegno circolare (emesso esclusivamente da una banca italiana o dalle poste) non trasferibile, intestato a "**Bernardi Fabbrani Pietro n. 3323/2022**" di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione.

Tali assegni saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari immediatamente dopo l'eventuale svolgimento dell'asta.

§ * § * §

3) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 CPC avranno luogo presso l'ufficio in Rimini Via Gambalunga n. 28 Scala A primo Piano.

Il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, e provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

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

- a) se il prezzo offerto è inferiore a quanto indicato nell'avviso;
- b) se non è prestata cauzione nella misura e nelle modalità sopra indicate;
- c) se presentata oltre il termine stabilito;
- d) se non è sottoscritta.

Soltanto qualora l'avviso di vendita lo abbia espressamente previsto (in caso abbia ad oggetto beni simili per tipologia e destinazione d'uso suddivisi in più lotti) è consentita la presentazione di offerte plurime - alternative.

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 prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita la stessa sarà senz'altro accolta;
 - qualora previsto nell'avviso di vendita, in caso di unica offerta inferiore al prezzo base 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'articolo 588 c.p.c.;
 - se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nell'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 a una gara sull'offerta più alta;
 - in caso di gara il rilancio minimo non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso di vendita e il tempo massimo di attesa tra le offerte non potrà superare **1 (uno) minuto**;
 - 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;
- L'aggiudicatario (se non l'avesse già fatto nell'offerta) deve dichiarare la propria residenza o

eleggere domicilio nel comune di Rimini. In mancanza le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del Tribunale di Rimini (art. 582 c.p.c.).

4) AGGIUDICAZIONE

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

Si precisa che questo termine è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale.

Soltanto se previsto nell'avviso di vendita potrà essere consentito il pagamento rateale.

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

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

I pagamenti delle somme suddette dovranno essere effettuati mediante:

- assegni circolari (emessi esclusivamente da banche italiane o dalle Poste) non trasferibili intestati al professionista delegato con indicazione del RG e del Lotto, da consegnare presso lo studio del professionista delegato nei giorni ed orari di ufficio;
- bonifico bancario sul libretto o conto corrente intestato alla procedura all'IBAN che sarà comunicato dal professionista delegato sempre con indicazione nella causale del numero del RG e del Lotto.

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

Il trasferimento sarà soggetta ad I.V.A., ad imposta proporzionale o fissa di registro, alle imposte proporzionali o fisse ipotecaria e catastale, 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.

5) DECRETO DI TRASFERIMENTO

Avvenuto l'integrale versamento del prezzo e di tutte le spese, il professionista delegato predisponde la bozza del decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al Giudice Istruttore il fascicolo, allegando alla bozza di decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile.

Il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento.

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

6) CANCELLAZIONE GRAVAMI

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

I relativi annotamenti di cancellazione o restrizione saranno eseguiti dal professionista delegato e si ricorda che il solo delegato, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di

rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi.

Le spese (imposte ed onorari) per effettuare tali cancellazioni sono a totale carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate al più tardi contestualmente al saldo del prezzo.

7) FINANZIAMENTI BANCARI

Al fine di agevolare da parte degli aggiudicatari l'ottenimento di finanziamenti bancari con garanzia ipotecaria sui beni oggetto del presente avviso, si ricorda l'applicabilità della disciplina di cui al secondo comma dell'art. 585 c.p.c. chiarendosi che la trascrizione del decreto di trasferimento potrà essere eseguita soltanto unitamente alla iscrizione dell'ipoteca e con l'impegno della procedura a cancellare i gravami con le modalità sopra descritte.

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

8) INFORMAZIONI

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale della ordinanza di vendita, della relazione di stima del Consulente Tecnico d'Ufficio, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso il sito internet www.astegiudiziarie.it e presso il professionista delegato.

Chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato con la precisazione che è possibile visitare l'immobile prenotando la visita attraverso l'apposita funzione "prenota visita" disponibile nella pagina web relativa all'immobile del sito internet www.astegiudiziarie.it

Si avverte che maggiori informazioni possono essere fornite dal Professionista Delegato:

- presso la D.A.V. in Via A. Gambalunga n. 28 Scala A, tel. 0541 54486 - fax 0541 433247

info@delegatirimini.it