



TRIBUNALE ORDINARIO di RIMINI
Sezione Unica CIVILE

Il Giudice, dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 21.11.2024,
letti gli atti ed esaminati i documenti di causa,
emette la seguente

ORDINANZA

ritenuto che la parte attrice, attraverso la documentazione dalla stessa prodotta (OMISSIS), abbia chiarito le vicende successive alla trascrizione del pignoramento immobiliare avente ad oggetto il compendio per cui è causa;
ritenuto che possa procedersi con le determinazioni conseguenti alle valutazioni espresse dal c.t.u.;
considerato che, con valutazione condivisibile siccome adeguatamente argomentata (e non contestata), il c.t.u. ha escluso la "comoda divisibilità" in natura del compendio oggetto del presente giudizio;
rilevato che nessuna delle parti ha formulato istanza di attribuzione dell'immobile ai sensi dell'art. 720 c. c.;
rilevato che non è sorta controversia sulla necessità della vendita;
ritenuto che sia possibile delegare la direzione delle operazioni di divisione ad un notaio, ai sensi dell'art. 786 c.p.c.;
rilevato che, nel determinare il valore di mercato dell'immobile, il c.t.u. ha tenuto conto del "*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*";
ritenuto, pertanto, che, quale valore di mercato del compendio immobiliare, possa essere adottato quello approssimato indicato dal c.t.u. in euro 260.000,00 (ossia 290.357,50 - gli oneri per gli adeguamenti di circa 30.000,00),
visti gli artt. 785, 786 e 788 c.p.c.;

P.Q.M.

dispone procedersi alla vendita dell'immobile sito in Cattolica (RN), via Cardano n. 4, meglio distinto al Catasto come in atti;
delega il Notaio Pietro Bernardi Fabbrani affinché provveda alle operazioni di vendita del suddetto immobile al prezzo base di euro 260.000,00, incaricandolo segnatamente:

- di verificare se alcuna delle parti intenda ottenere l'attribuzione dell'intero immobile;
- in caso contrario, di procedere alla vendita dell'immobile secondo le disposizioni seguenti:
 - 1) il professionista delegato, prima di ogni altra cosa, nuovamente controlla la proprietà del bene - almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione della domanda giudiziale -

- alla stregua delle risultanze della c.t.u. o, in mancanza, sulla base della documentazione in atti, provvedendo ad informare il giudice qualora il bene risulti di proprietà solo o anche in parte di terzi ovvero appartenga alle parti per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello dalle stesse indicato in atti, ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti ulteriori e diversi rispetto a quelli già individuati;
- 2) il professionista delegato provvede alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568, terzo comma c.p.c., tenendo conto della relazione redatta dal c.t.u.;
 - 3) il professionista delegato provvede agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 576 co. 2 c.p.c.;
 - 4) il professionista delegato provvede all'apertura di un libretto bancario intestato alla procedura;
 - 5) il professionista delegato stabilisce ed avvisa che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato, mentre l'esame delle prime e lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso l'aula P delle pubbliche udienze del Tribunale di Rimini, come autorizzato dal Presidente del Tribunale;
 - 6) il professionista delegato fissa, nel termine non inferiore a 90 e non superiore a 120 giorni da oggi, la data e l'ora della vendita senza incanto, in cui saranno esaminate le offerte di acquisto presentate entro le ore 13.00 del giorno precedente; il professionista delegato fissa, per il caso in cui non abbia per qualsiasi motivo luogo la vendita senza incanto, con lo stesso atto, la data stabilita per l'incanto;
 - 7) il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente deve presentare presso lo studio dello stesso professionista una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente – a pena di inefficacia – l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - 8) il professionista delegato può stabilire che la presentazione dell'offerta possa avvenire con sistemi telematici (quali R.A.N. del notariato o astegiudiziarie.it): in tali casi, è stabilito che l'offerente comunichi, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni di cui al punto 5);
 - 9) il professionista delegato può anche utilizzare R.A.N. o astegiudiziarie.it al fine di bandire una gara telematica secondo le procedure ivi previste;
 - 10) il professionista delegato dà atto ed avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dal codice di procedura civile, riproducendone le norme relative nel bando o avviso;
 - 11) il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, in misura non inferiore al *decimo del prezzo proposto*;
 - 12) il professionista delegato stabilisce ed avvisa che va depositata, entro dieci giorni dalla data dell'aggiudicazione, una somma a titolo di fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione *del doppio decimo del prezzo di aggiudicazione*, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione;

- 13) il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato ad hoc, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
- 14) il professionista delegato stabilisce che l'assegno per cauzione intestato alla procedura deve essere inserito nella busta, che egli – o il suo delegato *ad hoc* – sigilla idoneamente al momento del deposito;
- 15) il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;
- 16) il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;
- 17) il professionista delegato stabilisce, quale prezzo base per il primo tentativo di vendita all'incanto, quello stimato, con un rilancio minimo pari al 2% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;
- 18) il professionista delegato dà atto ed avvisa che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto (mediante domanda in regola con il bollo vigente) deve avvenire nel luogo indicato al punto 4, entro le ore 13 del giorno precedente la data stabilita per gli incanti, con versamento, contestuale alla presentazione delle dette istanze, della cauzione (in conto prezzo di aggiudicazione) in ragione di un decimo del prezzo base d'asta suddetto a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura;
- 19) il professionista delegato provvede alle operazioni dell'incanto ed alla aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c. con l'avvertimento che, in caso di mancata partecipazione all'incanto senza documentato o giustificato motivo, lo stesso provvederà alla restituzione della cauzione solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte verrà acquisita alla procedura a norma dell'art. 580 c.p.c.; il medesimo è autorizzato con il presente provvedimento alla gestione del libretto di deposito bancario nominativo intestato alla procedura con facoltà di prelievo;
- 20) in ogni caso, il professionista delegato provvede:
 - a. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
 - b. sull'eventuale istanza di assegnazione di cui all'art. 589 c.p.c., ai sensi dell'art. 590 c.p.c.;
 - c. alla fissazione della nuova vendita e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;
 - d. alla fissazione dell'ulteriore incanto nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c., comunicando la circostanza al giudice dell'esecuzione;
 - e. ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;
- 21) divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato deposita, se non già depositato, l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo sul libretto bancario intestato alla procedura;
- 22) il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la

- dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
- 23) il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione per le vendite senza incanto e di 60 giorni per le vendite con incanto; a tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima dell'asta, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità di versamento;
 - 24) il professionista delegato cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto bancario;
 - 25) il professionista delegato dà in ogni caso notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita, sia esso senza incanto, sia esso all'incanto;
 - 26) 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 nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario; e dato atto che il solo Notaio delegato, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;
 - 27) avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, co. 2, c.p.c., il professionista delegato predispose il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. – al giudice il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;
 - 28) il professionista delegato redige l'avviso applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'articolo 173-*quater* di queste;
 - 29) il professionista delegato comunica l'avviso di cui al capo precedente alle parti costituite almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto;
 - 30) il professionista delegato, nel redigere l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., specifica – tra l'altro – che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite presso lo studio del professionista delegato;
 - 31) nell'avviso, comunque omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specifica le date, il prezzo base e l'aumento, nonché tutte le altre circostanze di cui sopra;
 - 32) nel medesimo avviso il professionista delegato inserisce l'indicazione della possibilità, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% 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 c.d. protocollo ABI – come adottato dal Tribunale di Rimini con nota ABI Prot. LG/4215 del 06.08.03 – per la concessione di mutui agli aggiudicatari;
- 33) nel medesimo avviso, il professionista delegato avverte della possibilità di conseguire, presso l'associazione dei notai delegati o dei professionisti delegati o presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Rimini;
 - 34) nel medesimo avviso, il professionista invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso il professionista o presso il sito ABI;
 - 35) quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il giudice dispone fin d'ora che l'avviso di vendita sia pubblicato di ufficio dal professionista delegato all'albo del Tribunale;
 - 36) sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il giudice dell'esecuzione dispone fin d'ora che, a cura del professionista, dell'avviso e della relazione dell'esperto sia data pubblicità *ex art. 490 c.p.c.* almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto mediante pubblicazione sul sito elettronico Internet www.astegiudiziarie.it individuato ai sensi dell'art. 173-*ter* disp. att. cod. proc. civ. e di cui è data notizia in cancelleria,
 - 37) sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il giudice dispone fin d'ora che a cura del professionista, dell'avviso sia data pubblicità mediante pubblicazione su quotidiani di informazione almeno a diffusione locale secondo gli standard del Tribunale di Rimini, come da nota del giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Rimini depositata in cancelleria, da effettuarsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;
 - 38) il giudice stabilisce fin d'ora che la prova della pubblicità elettronica e a mezzo stampa sia acclusa al più presto al fascicolo del professionista delegato;
 - 39) il giudice dispone che le forme di pubblicità sopra indicate si applichino anche per le nuove vendite rifissate ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;
 - 40) una volta predisposto il decreto di trasferimento, il professionista delegato restituisce gli atti con il libretto di deposito e procede alla formazione del progetto di distribuzione del ricavato, trasmettendolo al giudice;
 - 41) il professionista delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione dell'incanto questo non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente – e cioè a quella stessa udienza – l'articolo 591 c.p.c. , senza alcun rinvio intermedio o ulteriore;
 - 42) in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice dell'esecuzione;

DETERMINA

l'anticipo da corrispondersi al professionista delegato in ragione di € 1.000,00 (mille/00), oltre accessori di legge, quale acconto sul compenso, da versarsi da parte dell'attore entro e non oltre 30 giorni da oggi e salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti nonché, nello stesso termine e con le medesime formalità, la somma di € 1.500,00 (millecinquecento/00) a titolo di fondo spese per pubblicità, salvo ulteriori integrazioni a richiesta del delegato; fin d'ora prevedendosi che il professionista delegato stesso emetta, prima del materiale ed effettivo pagamento, non già una fattura o parcella, ma soltanto un preavviso (o "pro-forma");

DISPONE

- che il delegato informi il Giudice del mancato versamento dell'acconto e del fondo spese per pubblicità entro il termine fissato;
- che il delegato provveda al più presto al ritiro degli atti e della documentazione di causa, anche a mezzo di persona da lui delegata e comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta; da tal momento, relativamente ai doveri connessi alla custodia ed alla detenzione del fascicolo, il delegato sostituirà a tutti gli effetti il cancelliere;

FISSA

per la prosecuzione del giudizio l'udienza del **07.05.2025**, ore **11:45**.

Si comunichi.

Rimini, 16 dicembre 2024

Il Giudice
dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti