



## TRIBUNALE DI RIMINI

R.G.C.C. N. 2021/2023

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. Alberto Pari rende noto che nel procedimento di divisione giudiziale R.G. 2021/2023, incidentale ad esecuzione immobiliare R.G.E. 157/2022 pendente avanti al Tribunale di Rimini il Giudice ha disposto, con ordinanza in data 14 maggio 2024 ai sensi dell'art. 569-788 c.p.c. la vendita dei seguenti beni immobili, con delega del compimento delle relative operazioni in favore del sottoscritto:

Piena proprietà per l'intero di fabbricato urbano indipendente, plurifamiliare, ad uso civile abitazione disposto su tre piani (terra-primo-secondo/sottotetto), costituito da n. 2 appartamenti oltre a locali di deposito ed area cortilizia, sito in Comune di Rimini (RN) alla Via Achille Torelli n. 11 della superficie lorda di mq. 459,72 oltre a corte, e precisamente:

1) **Appartamento al piano terra** costituito da ingresso, cucina/pranzo, soggiorno con angolo cottura, n. 4 camere, bagno, w.c. e 2 disimpegni della superficie lorda complessiva di mq.134.

Identificato al Catasto Fabbricati al **Foglio 100, particella 917, subalterno 1**, Via Achille Torelli n. 11, piano T, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, dati di superficie: Totale: mq. 138 - Totale escluse aree scoperte 138 mq., rendita € 592,25

Coerenze: Via Achille Torelli, Via Francesco Albergati e Sub. 8

2) **Appartamento al piano terra e primo** costituito da: ingresso, soggiorno, pranzo, cucinotto, n. 3 camere, bagno, w.c. (posto all'esterno su balcone con accesso dall'ingresso), disimpegno, 4 balconi, dotato di 2 porte di accesso di cui una dal vano scala comune e l'altra, tamponata all'interno, dalla scala esterna di proprietà esclusiva posta sul retro; il tutto della superficie lorda complessiva di mq. 167, di cui circa mq.139 (abitazione al piano primo), circa mq. 28 (balconi al piano primo).

Identificato al Catasto Fabbricati al **Foglio 100, particella 917, subalterno 8**, Via Achille Torelli n. 11, piano T-1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, dati di superficie: Totale: 151 mq. - Totale escluse aree scoperte 143 mq., rendita € 680,95.

Coerenze: Via Achille Torelli, Via Francesco Albergati e Sub. 1.

3) **Locale di deposito al piano terra**, nel sottoscala, superficie lorda complessiva di mq. 7, identificato al Catasto Fabbricati al **Foglio 100, particella 917, subalterno 6**, Via Achille Torelli n. 11, piano T, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 7, consistenza 3 mq., dati di superficie: Totale: 3 mq., rendita € 15,80.

4) **Locale di deposito al piano sottotetto** rifinito al grezzo, suddiviso in due locali, di cui uno con ripostiglio interno e l'altro con w.c. interno, della superficie lorda complessiva di mq. 134, identificato al Catasto Fabbricati al **Foglio 100, particella 917, subalterno 7**, Via Achille Torelli n.

---

**Avvocato Alberto Pari**

Piazza Ferrari 3/C - 47921 - Rimini

Tel. 054156520 - Telefax + 054127897

[avvpari@gmail.com](mailto:avvpari@gmail.com) - pec: [alberto.pari@ordineavvocatirimini.it](mailto:alberto.pari@ordineavvocatirimini.it)

11, piano 2, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 7, consistenza 122 mq.; dati di superficie:  
Totale: 63 mq.; rendita € 642,68.

- **Parti Comuni** costituite da: vano scala interno, ripostiglio esterno ad uso centrale termica e corte esterna circostante. Beni identificati al Catasto Fabbricati al:

- Foglio 100, Particella 917, subalterno 4, Via Achille Torelli n. 11, piani T-1, Bene Comune Non Censibile – vano scala e centrale termica comune ai subalterni 1,6,7, 8;

- Foglio 100, Particella 917, subalterno 5, Via Achille Torelli n. 11, piano T, Bene Comune Non Censibile – corte comune ai subalterni 1,6,7 e 8.

Beni così identificati a seguito di variazioni catastali presentate all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali in data 02.08.2023 – Prot. n. RN0053453 e n. RN0053451

Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a mq. 5.000, identificata nel Catasto Terreni al foglio 100, particella 917, qualità/classe Ente Urbano, superficie mq. 450.

I due appartamenti sono serviti da unico impianto di riscaldamento ed unica centrale termica.

Il tutto pervenuto all'attuale proprietà in forza di :

- atto per causa di morte - denuncia di successione trascritta a Rimini in data 13.1.2022 al R.P. 231;

- atto per causa di morte - denuncia di successione trascritta a Rimini in data 6.5.2013 al R.P. 3824.

Si richiama la relazione e l’aggiornamento catastale successivo del perito stimatore Ing. Nader Payman, in atti, da intendersi qui integralmente trascritti, per individuare provenienza, consistenza, confini, dati catastali, regolarità dei beni posti in vendita ed interventi possibili sul bene.

Da detto elaborato risulta, tra l'altro, l'esistenza delle seguenti

#### **PRATICHE EDILIZIE**

Fabbricato edificato in data anteriore al 01.09.1967.

Licenza di Costruzione n. 1624 del 29.09.1962, per costruzione fabbricato ad uso abitazione  
Abitabilità n. 377 del 24.06.1963.

Condono Edilizio L. 47/85 presentato in data 07.03.1986 – Registro 4570 - SANATORIA N. 21897 del 12.08.2008.

Al fine del rilascio del Certificato di Abitabilità/Usabilità è stata depositata in data 11.04.2001, apposita dichiarazione a firma del richiedente con relativa asseverazione del tecnico incaricato.

#### **DIFFORMITÀ' URBANISTICO-EDILIZIE E CATASTALI**

Si rimanda espressamente alla relazione di stima dell’ing. Payman per la loro descrizione, individuazione ed eventuale possibilità di sanatoria (fermo restando che quanto espresso dal consulente non è oggetto di garanzia contrattuale, in particolare in merito alla regolarità urbanistica ed all’importo degli oneri per eventuali sanatorie).

Si richiamano qui, in particolare, le seguenti valutazioni del perito:

#### **Conformità urbanistico edilizia**

Immobile non conforme per la presenza di numerose difformità, alcune rientranti nei limiti della cd. "tolleranza costruttiva" di cui all'art. 19 bis L.R. 23/2024, altre sanabili previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria con spese stimate dal perito in euro 3.000,00 circa oltre ad oneri di legge, altre giudicate non sanabili, per cui dovrà essere ripristinata la situazione legittimata con spese stimate in € 1.500,00.

#### **Conformità catastale**

Immobile conforme a seguito dei richiamati aggiornamenti effettuati dal perito stimatore dietro autorizzazione del Giudice.

Si ribadisce che le indicazioni tecniche desunte dal perito stimatore sulla base della documentazione ufficiale reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale hanno funzione essenzialmente indicativa, per cui rimane comunque onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche e catastali presso i competenti uffici pubblici con proprio tecnico di fiducia.

Oneri e spese di qualsivoglia natura per eventuali sanatorie urbanistiche, regolarizzazioni catastali, ripristino dello stato dei luoghi ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Le notizie sopra fornite sono state estratte dalla relazione peritale agli atti della procedura e in caso di loro insufficienza, tale da determinare le nullità previste dalla Legge 47/1985 o dal D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni previste dall'art. 40 Legge n. 47/85 o dall'art. 46 comma V D.P.R. 380/2001.

Ai sensi della normativa urbanistica l'aggiudicatario potrà, nei termini di legge ed in ricorrenza dei presupposti oggettivi e soggettivi, richiedere l'eventuale sanatoria a sua cura e spese.

#### **Spese condominiali**

Non presenti.

#### **Stato dell'immobile**

L'immobile è libero. All'atto della consegna il custode indicherà l'eventuale presenza di beni mobili relitti da smaltire, il cui onere è posto a carico dell'aggiudicatario.

#### **Attestati di Prestazione Energetica**

E' agli atti certificato relativo al subalterno 1 n. 06497-494577-2023, rilasciato il 9.10.2023 e valido sino al 9.10.2033 che pone l'immobile in classe energetica G, e certificato relativo al subalterno 8 n. 06497-494573-2023, rilasciato il 9.10.2023, valido sino al 9.10.2033 che pone l'immobile in classe energetica G. I restanti subalterni non necessitano di certificazione energetica.

#### **Certificazioni impianti, spese, garanzia**

Qualunque onere o spesa, di qualsiasi natura, necessari per l'eventuale regolarizzazione

amministrativa, igienico/amministrativa, urbanistica o catastale degli immobili è ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

In assenza della documentazione relativa agli impianti, non ne è garantita la conformità.

L'eventuale acquisizione di tale documentazione avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario, il quale assume espressamente la responsabilità esclusiva per ogni spesa o danno derivante dall'eventuale non conformità degli impianti.

Stante quanto sopra segnalato, gli immobili suddetti descritti nella perizia di stima, con i relativi impianti ed attrezzature, si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitu' attive e passive e quote condominiali se dovute, come per legge.

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del valore dei beni.

**Iscrizioni e trascrizioni che saranno cancellati a cura della procedura e con spese a carico dell'aggiudicatario**

Sugli immobili in oggetto gravano le formalità pregiudizievoli descritte nella relazione dell'ing. Payman, a cui si rimanda integralmente per la loro esatta individuazione e consistenza e che si trascrivono sinteticamente di seguito:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Rimini in data 3.4.2013, Art. 748;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Rimini in data 3.4.2013, Art. 749;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Rimini in data 9.7.2014, Art. 1443;
- Ipoteca legale iscritta a Rimini in data 27.4.2016, Art. 1001;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini in data 10.10.2022, Art.10775.

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 con i costi indicativamente evidenziati nella perizia a carico dell'aggiudicatario.

§§§

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

FISSA

- il giorno **24 settembre 2024** alle **ore 9,15** per l'esperimento di vendita, con le modalità della vendita senza incanto in forma analogico-cartacea ai sensi dell'art. 572 c.p.c., e quindi per l'esame delle offerte di acquisto degli immobili meglio descritti nella relazione di stima in atti, alla quale si fa espresso riferimento, e 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 della gara avranno luogo nella sala "O" 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 525.000,00** (cinquecentoventicinquemila);

- che è consentita la presentazione di **offerta minima**, per un importo inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato e quindi pari a **Euro 393.750,00** (trecentonovantatremilasettecentocinquanta);

- che nei casi di gara le **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 11.000** (undicimila) ed in ogni caso non inferiori al 2% del prezzo base d'asta arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo.

In osservanza alla richiamata ordinanza, nonché alle sopravvenute modifiche legislative e alle disposizioni successive al citato provvedimento del Giudice delle Esecuzioni,

DETERMINA

le modalità di vendita come indicate e descritte nelle seguenti

### CONDIZIONI DI VENDITA

#### 1) MODALITA' DI VENDITA

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'Avvocato Alberto Pari sito in Rimini, Piazza Ferrari 3/C (Telefono 0541-56520), 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 delle Esecuzioni Immobiliari, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte nonché la data e l'ora di ricevimento dell'offerta.

#### 1.1) Contenuto dell'offerta

All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:

#### a) Offerta

La dichiarazione di offerta irrevocabile d'acquisto, in regola con il bollo e debitamente sottoscritta, con indicazione del lotto al quale si riferisce, dovrà riportare: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con l'indicazione delle generalità complete del coniuge dell'offerente.

Se l'offerente è persona in età minore l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, ente o associazione, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, dovrà recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante e dovrà essere prodotta idonea documentazione (certificato in corso di validità o visura C.C.I.A.A., verbale di assemblea soci e/o del consiglio di amministrazione) dal quale risulti la costituzione della società, la vigenza, ed i poteri conferiti all'offerente che interverrà all'asta.

L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune di Rimini; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

La dichiarazione di offerta suddetta, alla quale andranno allegati la copia fotostatica del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente (e del coniuge in regime di comunione legale dei beni a cui si intende estendere l'acquisto), dovrà inoltre contenere, a pena di inefficacia, la sottoscrizione dell'offerente, 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 indicata quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; dovrà altresì essere indicata l'eventuale diversa quota di intestazione del bene.

È consentita la presentazione di offerta per un importo inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato

#### **b) Cauzione**

Assegno circolare non trasferibile emesso da istituto di credito italiano o assegno postale intestato al professionista delegato, con indicazione del numero di R.G. della procedura, di importo non inferiore al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione.

I titoli verranno restituiti immediatamente dopo lo svolgimento dell'asta ai partecipanti non aggiudicatari.

#### **1.2) Deliberazione sulle offerte**

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. nei modi descritti al sottostante punto 1.5)

#### **1.3) Inefficacia dell'offerta**

L'offerta non è efficace:

a) se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo base fissato nel presente avviso;

b) se è presentata oltre il termine stabilito;

c) se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate;

d) se non è sottoscritta dall'offerente;

**1.4) L'offerta è irrevocabile**

#### **1.5) Deliberazione sulle offerte**

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:

= se l'offerta è unica ed è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;

= se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso in misura non superiore ad un quarto, si potrà far luogo alla vendita quando il professionista delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588;

= se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima o all'esito della gara di cui al punto successivo è inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione;

= in caso di più offerte verrà effettuata in ogni caso gara sull'offerta più alta, con rilanci minimi in aumento nella misura non inferiore al 2 (due) per cento del prezzo base così determinato, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo, con tempo massimo di attesa tra un'offerta e l'altra di **un minuto**;

= se la gara non ha luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il bene sarà venduto al migliore offerente;

= in caso di più offerte di pari importo, se la gara non ha luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si procederà ad aggiudicare il bene a colui che ha presentato per primo l'offerta;

#### **1.6) Decreto di trasferimento – Regime fiscale**

Avvenuto il versamento del prezzo, il delegato alla vendita predispone il decreto di cui all'articolo 586 c.p.c..

Il trasferimento sarà soggetto 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, alla natura dell'immobile ed alle condizioni fiscali soggettive del soggetto esecutato e dell'aggiudicatario.

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

a) le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile generale o speciale che dovrà essere allegata alla dichiarazione di offerta.

Possono essere presentate offerte per persona da nominare esclusivamente tramite avvocato.

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

c) l'aggiudicatario deve versare il saldo del prezzo, ove non sia consentito il pagamento rateale, dedotta la sola cauzione già prestata, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione per la vendita, con la precisazione che detto termine è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale, mediante assegno circolare non trasferibile emesso da istituto di credito italiano o assegno postale intestato al professionista delegato e con indicazione del numero di R.G. della procedura, da consegnare presso lo studio del professionista medesimo nei giorni ed orari di ufficio, o mediante bonifico bancario di cui al successivo punto 2.f), con avvertimento che in mancanza si procederà a norma dell'articolo 587 c.p.c.;

d) deve essere depositata, al più tardi al momento del saldo del prezzo, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione (assegno circolare non trasferibile emesso da Istituto bancario italiano o assegno postale intestato al professionista delegato con indicazione del numero di R.G. della procedura) o mediante bonifico bancario di cui al successivo punto 2.f) una somma a titolo di fondo spese di trasferimento (quali imposte e tasse ipotecarie, di registro, iva se applicabile alla compravendita oltre a registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione formalità pregiudizievoli e le altre previste a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 20 (venti) per cento del prezzo di aggiudicazione o del maggiore o minore 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 e' da aggiungere al prezzo di aggiudicazione e non ne costituisce parte.

e) il saldo del prezzo ed il versamento del fondo spese potranno essere effettuati anche mediante bonifico bancario alle coordinate che verranno fornite su richiesta;

#### **3) PUBBLICITA'**

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

- presso il Portale Vendite Pubbliche sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/>;

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

- se ritenuto utile, verrà dato corso a pubblicità commerciale mediante apposito volantinaggio;

#### 4) **ALTRE INFORMAZIONI**

a) Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti del c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato, Avvocato Alberto Pari presso il suo studio in Rimini, Piazza Ferrari 3/C (Telefono 054156520 – Cell. 3391151472), con la sola eccezione degli esperimenti di vendita che si terranno nell'aula di pubblica udienza presso il Tribunale di Rimini alla Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 11;

b) la partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza e l'accettazione 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 il Portale delle Vendite Pubbliche al sito [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) nonché sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), oppure presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari che potrà fornire, al pari del professionista delegato, maggiori informazioni e chiarimenti, a chiunque vi abbia interesse.

E' possibile prendere visione diretta degli immobili, previo appuntamento con il custode Avv. Alberto Pari, tramite la funzione dedicata "prenota la visita" sui siti sopra indicati.

Rimini li 24.06.2024

Il professionista delegato

Avv. Alberto Pari

Firmato digitalmente da: PARI  
ALBERTO  
Data: 24/06/2024 18:24:11