Studio Notaio
Dott. Luigi Ortolani
Viale Ceccarini, 171 - Riccione
tel. 0541.606303
email: esecuzioni.immobiliari@notaioortolani.it

TRIBUNALE DI RIMINI

Sesto avviso di vendita di immobili

Procedura immobiliare esecutiva n. 251/2014 RGE

Il sottoscritto notaio Luigi Ortolani, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita giusta ordinanze del 19 gennaio 2016, dell'11 dicembre 2019, del 21 luglio 2021 e del 13 settembre 2024 rende noto che nell'esecuzione immobiliare in corso presso il Tribunale di Rimini RGE n.251/2014, promossa dalla "XXXXXX" con sede in XXXX, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di compendio immobiliare composto da appezzamenti di terreni ad uso agricolo/bosco (di circa ettari 17,59) e sovrastanti edifici di cui un fabbricato dalle caratteristiche rurali di vecchissima costruzione e in precarie condizioni di staticità, contiguo ad altro corpo di fabbrica di proprietà di terzi, edifici ad allevamento ovino e caseificio con annesso terreno coperto e scoperto pertinenziale ad uso corte sito in Comune di Mondaino, frazione Montespino, Via Montespino n. 19/22 ora via Ca' Bertelli n. 408/425, il tutto distinto:

- al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 12 coi mappali:

184 Cat. A3 classe 1 vani 7 RC Euro 245,83;

191 Cat. D1 RC Euro 606;

199 Cat. D1 RC Euro 1.982;

- al Catasto Terreni di detto Comune:

= al foglio 12 coi mappali:

77 di catastali mq. 7754, RD Euro 34,04 RA Euro 32,04;

79 di catastali mq. 9832 RD Euro 43,16 RA Euro 40,62;

116 di catastali mq. 2596 RD Euro 11,40 RA Euro 10,73;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

152 di catastali mq. 9860 RD Euro 43,28 RA Euro 40,74;

192 di catastali mq. 9571 RD Euro 42,02 RA Euro 39,54;

198 di catastali mq. 15101 RD Euro 46,79 RA Euro 77,99;

115 di catastali mq. 17460 RD Euro 76,65 RA Euro 72,14;

117 di catastali mq. 5198 RD Euro 22,82 RA Euro 21,48;

118 di catastali mq. 4222 RD Euro 18,53 RA Euro 17,44;

119 di catastali mq. 6600 RD Euro 28,97 RA Euro 27,27;

120 Porzione AA di catastali mq. 125 RD Euro 0,23 RA Euro 0,08, Porzione AB di catastali mq. 3362 RD Euro 1,39 RA Euro 1,04, Porzione AC di catastali mq. 1457 RD Euro 6,40 RA Euro 6,02;

149 Porzione AA di catastali mq. 12140 RD Euro 53,29 RA Euro 50,16 – Porzione AB di catastali mq. 4000 RD Euro 7,23 RA Euro 2,69;

150 Porzione AA di catastali mq. 8240 RD Euro 36,17 RA Euro 34,04 – Porzione AB di catastali mq. 6000 RD Euro 10,85 RA Euro 4,03;

= al foglio 16 coi mappali:

69 di catastali mq. 750 RD Euro 3,29 RA Euro 3,10;

71 Porzione AA di catastali mq 2680 RD Euro 11,76 RA Euro 11,07 – Porzione AB di catastali mq. 908 RD Euro 0,38 RA Euro 0,28;

76 Porzione AA di catastali mq. 6203 RD Euro 27,23 RA Euro 25,63 – Porzione AB di catastali mq. 311 RD Euro 0,13 RA Euro 0,10;

= al foglio 17 coi mappali:

35 Porzione AA di catastali mq. 3191 RD Euro 17,30 RA Euro 14,83 – Porzione AB di catastali mq. 393 RD Euro 0,16 RA Euro 0,12;

37 di catastali mq. 2864 RD Euro 12,57 RA Euro 11,83;

38 di catastali mq. 5292 RD Euro 23,23 RA Euro 21,86;

41 di catastali mq. 4052 RD Euro 17,79 RA Euro 16,74;

42 Porzione AA di catastali mq. 3852 RD Euro 16,91 RA Euro 15,92 – Porzione AB di catastali mq. 600 RD Euro 1,08 RA Euro 0,40;

43 di catastali mq. 10262 RD Euro 45,05 RA Euro 42,40;

94 Porzione AA di catastali mq. 528 RD Euro 0,95 RA Euro 0,35 – Porzione AB di catastali mq. 2152 RD Euro 0,89 RA Euro 0,67;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

97 di catastali mq. 8362 RD Euro 36,71 RA Euro 34,55.

in confine con Via Montespino ora Via Ca' Bertelli, salvi altri.

Dall'Elaborato Peritale depositato agli atti della procedura e sua integrazione del 1^ ottobre 2022, redatti dall'Ing. Michele Bruno, ed ai quali si fa espresso riferimento per una più analitica descrizione dell'immobile, risulta che lo stesso si trova in zona periferica agricola (normale) a traffico locale.

Quanto alla regolarità urbanistica:

dalla citata perizia emerge che gli immobili oggetto di procedura presentano alcune **difformità urbanistiche** per la cui migliore descrizione si rinvia agli elaborati peritali.

Dalla perizia estimativa si rileva che:

- per lavori di costruzione di due ovili e di un fienile è stata rilasciata Concessione Edilizia in data 22 dicembre 1987 Prot.n. 4492 – P.E. n. CE 91;

- per lavori di variante alla costruzione di due ovili e di un fienile è stata rilasciata Concessione Edilizia in data 15 aprile 1988 Prot.n.1484 – PE n. CE 91 bis;

- l'agibilità è stata rilasciata in data 10 luglio 1991 Prot.n.2960;

- per lavori di ampliamento di stalla per ovini ed esecuzione di impianto di mungitura è stata presentata Concessione Edilizia in data 25 maggio 1996 Prot.n.2796 – rilasciata in data 16 settembre 1996 Prot.n .4682;

- per lavori di costruzione di un caseificio è stata presentata Concessione Edilizia in data 21 giugno 2001 Prot.n.3402 – rilasciata in data 21 luglio 2001 Prot.n.305;

- per lavori di costruzione di un caseificio è stata presentata Concessione Edilizia in data 6 marzo 2002 Prot.n.1170 – rilasciata in data 18 maggio 2002.

In ogni caso le eventuali violazioni urbanistiche potranno essere sanate, ricorrendone i presupposti, a cura e spese dell'aggiudicatario a norma dell'art. 40 comma 6 della legge 28.2.1985 n. 47 e dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, mediante presentazione di apposita domanda di condono entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conformità catastale: dalla perizia estimativa emerge che le unità immobiliari oggetto di vendita sono regolari dal punto di vista catastale.

In ogni caso qualunque onere o spesa, di qualsiasi natura, necessari per l'eventuale regolarizzazione amministrativa, igienico-amministrativa, urbanistica, catastale degli immobili saranno comunque ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Quanto alla situazione di possesso:

gli immobili in oggetto risultano nel possesso della parte esecutata e pertanto verranno rilasciati all'emissione del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura.

La perizia ha evidenziato che una porzione è stata al tempo concessa in affitto in forza di un contratto agrario in deroga stipulato in data 13 maggio 2013 registrato a Rimini il 24 maggio 2013 al n. 6952, della durata di anni 10, scaduto il 31 maggio 2023.

L'affitto riguardava la sola porzione agricola utilizzabile delle particelle meglio elencate alla pagina 3 nella perizia estimativa agli atti della procedura.

= Gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura con assoggettamento al pertinente regime fiscale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia, con ogni accessione e pertinenza, ragioni ed azioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, ad eccezione degli obblighi a favore del Comune di Mondaino di cui agli atti unilaterali d'obbligo edilizio concernenti osservanza della destinazione d'uso e delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici, stipulati con atto ai rogiti del notaio Francesca Ecuba di Rimini rispettivamente in data 22 marzo 2002 Rep.n.62529, trascritto a Rimini in data 9 maggio 2002 all'art. 4383 ed in data 5 settembre 2002 Rep.n.62188, trascritto a Rimini il 3 ottobre 2002 all'art. 8755.

Le formalità pregiudizievoli gravanti gli immobili, delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, saranno cancellate dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e sgg. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice, saranno eseguite dal professionista delegato notaio Luigi Ortolani presso il suo Studio in Riccione Viale Ceccarini n. 171 (Tel. 0541.606303 fax 0541.601424) ad eccezione degli esperimenti di vendita che si terranno presso il Tribunale di Rimini.

Per quanto sopra ed in virtù della delega conferita il sottoscritto professionista delegato

FISSA

l'udienza del **giorno 6 maggio 2025 ore 9.45 e seguenti**, per l'esperimento di vendita, con le modalità della vendita senza incanto a norma dell'art. 572 c.p.c., per l'esame delle offerte di acquisto degli immobili e per l'eventuale gara sulle medesime se presentate in misura superiore ad una.

DETERMINA

il prezzo base della vendita senza incanto in **Euro 186.000 (centottataseimila/00)** precisando che nel caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 4.000 (quattromila)**.

AVVISA

che l'esame delle offerte o lo svolgimento della vendita avranno luogo nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Rimini in Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 11

DETERMINA

le seguenti modalità di vendita:

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, presso lo Studio del Notaio Luigi Ortolani in Riccione, Viale Ceccarini n. 171, l'offerta 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 e la data fissata per l'esame delle offerte nonchè la data e l'ora di presentazione dell'offerta.

All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:

a) dichiarazione di offerta irrevocabile d'acquisto 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 prodotta la documentazione (certificato o visura camerale, verbale di assemblea ecc.) dalla quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La dichiarazione di offerta suddetta, alla quale andranno allegati l'eventuale procura, la copia fotostatica del 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 nonchè la eventuale richiesta di intestazione dell'immobile in quote non paritarie e/o in diritti diversi;
b) assegno circolare non trasferibile emesso da banca italiana o Poste Italiane Spa intestato al professionista delegato con indicazione del numero RGE **(Notaio Luigi Ortolani RGE 251/2014)** di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione;
c) qualora l'avviso di vendita abbia ad oggetto beni simili per tipologia e destinazione d'uso suddivisi in più lotti (esempio più garages) è consentita la presentazione di offerte plurime - alternative, cioè riferite a più lotti, con la precisazione che l'offerta è finalizzata all'acquisto di uno solo dei lotti indicati in alternativa. In tale caso l'aggiudicazione di uno dei lotti esclude la possibilità di acquisto degli altri. Qualora i lotti abbiano prezzi differenti, la cauzione dovrà essere prestata tenuto conto del prezzo base più elevato. Nel caso in cui un lotto abbia ricevuto una sola offerta alternativa tale lotto verrà aggiudicato all'unico offerente il quale non potrà concorrere per gli altri lotti. Coloro i quali non risultino aggiudicatari a seguito di gara su un lotto potranno partecipare alla gara sugli altri lotti per i quali hanno presentato offerta.
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:
a) **il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo base fissato nell'avviso di vendita;**
b) presentata oltre il termine stabilito;
c) l'offerente non presta cauzione nella misura non inferiore al 10% del prezzo da lui proposto mediante assegno circolare non trasferibile emesso da banca italiana o Poste Italiane Spa intestato al professionista delegato da inserire nella stessa busta chiusa.
L'offerta è irrevocabile, salvo che:
1) venga disposta la vendita con incanto;
2) il professionista delegato disponga la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;
3) siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
4) 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 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;
- se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, non si fa luogo alla vendita quando siano state presentate istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- avvenuto il versamento del prezzo il professionista delegato predispone il decreto di trasferimento di cui all'art. 586 c.p.c..

2) CONDIZIONI DI VENDITA

Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile speciale o generale che dovrà essere allegata all'offerta.
Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare.
L'aggiudicatario dovrà:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio in 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 in quanto 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 da Poste Italiane Spa nonchè mediante bonifico bancario, intestato al professionista delegato da consegnare presso lo studio del medesimo nei giorni ed orari di ufficio, con avvertimento che in mancanza si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c.;
- versare entro lo stesso termine sopra indicato, con le stesse modalità sopra indicate, una somma a titolo di fondo spese di trasferimento (imposte/tasse ipocatastali, di registro e/o IVA a seconda del regime fiscale 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% del prezzo di aggiudicazione o in ragione del minore o maggiore importo che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario sulla base delle imposte effettivamente da versare e delle spese inerenti agli adempimenti da compiere.

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 stabilito per il saldo del prezzo di vendita, 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.

3) ALTRE INFORMAZIONI.

La pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata:
- per tre giorni nell'albo del Tribunale di Rimini;
- nel sito internet www.astegiudiziarie.it nel quale saranno disponibili la perizia di stima e l'avviso di vendita.

L'inserzione sul sito internet e l'eventuale pubblicità commerciale (pubblicazione su stampa) saranno effettuate almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Si precisa inoltre che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere e dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio 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 il sito internet www.astegiudiziarie.it e presso il professionista delegato.

La cancelleria delle esecuzioni immobiliari potrà fornire informazioni anche relative alle generalità del debitore esecutato a chiunque vi abbia interesse.

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.

Riccione li 3 febbraio 2025

Il professionista delegato
Notaio Luigi Ortolani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009