

TRIBUNALE DI RIMINI
Avviso di vendita di beni immobili

La sottoscritta Dott.ssa Elena Pinto, Notaio in Riccione, (C.F.:PNTLNE77E64F839F pec: elena.pinto@postacertificata.notariato.it), con studio in Riccione Piazza Unità n.7, dà pubblico avviso che nella esecuzione immobiliare in corso presso il Tribunale di Rimini, R.G.E. N. 20/2014 promossa da Intesa SanPaolo S.p.a., è stata disposta dal Giudice dell' Esecuzione la vendita in data 30 ottobre 2015, con delega delle relative operazioni alla scrivente con ordinanza in data 11 agosto 2023, depositata in data 16 agosto 2023, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., disponendo che essa sia effettuata con la **modalità analogica**, dei seguenti beni e diritti immobiliari:

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' di porzioni di fabbricato plurifamiliare sito nel Comune di Rimini in Viale Homs n. 11, eretto su terreno tra coperto e scoperto pertinenziale di catastali metriquadrati 244 (in mappa al foglio 75 particella 50 di are 02:44) e precisamente:

- a) - appartamento al piano terra di catastali vani 5 (cinque), composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, due camere, un bagno, un piccolo ripostiglio esterno collocato nel sottoscala della rampa di accesso all'appartamento del primo piano, il tutto della superficie lorda complessiva di circa mq. 72,35;
- b)- piccolo fabbricato di un piano fuori terra posto sul retro della corte del mappale 50, in aderenza ai confini con altre proprietà su tre lati, di catastali vani 3,5 (tre virgola cinque), il cui uso non è urbanisticamente legittimato, composto da soggiorno/pranzo, camera, cucina e bagno, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 29,96.

I beni di cui sopra risultano attualmente riferiti nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 75**:

- **particella 50, sub. 1**, Viale Homs n. 11, P.T., Zona Censuaria 2, Cat. A/3, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 72 mq., totale escluse aree scoperte 71 mq, Rendita Catastale 510,26;
- **particella 50, sub. 3**, Viale Homs n. 11, P.T-1, Zona Censuaria 2, Cat. A/5, classe 4, vani 3,5, superficie catastale totale 30 mq., totale escluse aree scoperte 30 mq, Rendita Catastale 253,06;

Il tutto, oltre a corte comune a tutte le unità immobiliari del mappale 50, e così come pervenuto con atto di compravendita del Dott. Federico Rossi, Notaio in Bologna in data 20 dicembre 1999, Rep. 31878/8958 Racc., registrato a Rimini il 10 gennaio 2000 al n. 147 serie IV, trascritto a Rimini il 13 gennaio 2000 all'art. 224, registrato il 10 gennaio 2000 al n. 147 serie 1V, a cui si fa espresso rinvio.

In merito alla regolarità urbanistica ed a quella catastale si richiama quanto esposto dal CTU Arch. Samantha Spano, nelle relazioni e integrazioni depositate agli atti del fascicolo processuale dalle quali risulta, tra l'altro, che l'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Rimini in data 19 ottobre 1949 n. 1079, per lavori di costruzione. Il CTU segnala che nella planimetria allegata a detta Licenza sono riportate le distanze dei confini e viene rappresentato l'ingombro dell'appartamento di cui al punto b). Di quest'ultimo fabbricato non risultano precedenti edilizi presso l'archivio di Rimini, mentre al Catasto risulterebbe una planimetria risalente al 1939 in cui il fabbricato ha forma, dimensione e altezze differenti rispetto a quanto edificato e riscontrato dal Perito Stimatore. Il CTU non ha potuto stabilire se tali variazioni siano state effettuate in concomitanza con la costruzione del fab-

bricato principale oppure se siano ad esso posteriori;

- Licenza Edilizia per lavori di IV Variante al progetto rilasciata dal Comune di Rimini in data 1 febbraio 1953 n. 1303; il CTU segnala che anche in questa pratica è presente la sagoma del fabbricato di cui alla lettera b);

- Abitabilità n.337/53 rilasciata in data 6 luglio 1953 n. prot. 337, in conformità al progetto 1303/53;

- Licenza Edilizia n.955/70 per lavori di progetto di ampliamento alla costruzione esistente, rilasciata dal Comune di Rimini in data 2 marzo 1970, n. prot. 4130/69. Il CTU segnala che l'ampliamento al fabbricato esistente, oggetto di detta licenza, ricade sul mappale 720; la scala comune che conduce al piano primo ricade invece sul mappale 50;

- Abitabilità n.194/72 rilasciata in data 12 dicembre 1972 n. prot. 337, in conformità alla licenza 955/70;

- D.I.A. presentata al Comune di Rimini in data 15 giugno 2001 n. prot. 133286; il CTU segnala che la suddetta pratica è riferita al solo mappale 50 ed ha per oggetto la realizzazione di una nuova pavimentazione esterna, di pergole in legno e di una nuova recinzione con pannelli alveolari in legno affiancati alla rete metallica esistente;

- S.C.I.A. in Sanatoria n.158/2014 per le opere eseguite in parziale difformità rispetto ai titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore Legge n.10/1977 presso il fabbricato esistente ad uso residenziale. Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria n. 1658/2014 presentata al Comune di Rimini data 28/10/2014- n. prot. 203548. Il Ctu precisa che detta SCIA in sanatoria riguarda sia il fabbricato che ricade sul mappale 50 che il fabbricato che ricade sul mappale 720. I due corpi di fabbrica sono uniti a terra da un vano scala aperto, coperto, che conduce sia alle U.I. del piano terra sul mappale 720 che alle U.I. del piano primo ricadenti sul mappale 50 e sul mappale 720.

Il CTU ha precisato che esiste agli atti anche un progetto successivo, precisamente il n.1399/2014, per Demolizione e Fedele Ricostruzione dell'intero fabbricato, afferente sia quello che ricade sul mappale 50 che quello che ricade sul mappale 720, escluso il fabbricato ricadente sul mappale 50 sub. 3. Tale progetto, scrive il CTU, è stato ritirato in quanto attuabile solo successivamente alla definizione della predetta SCIA. Il CTU, nell'ultima integrazione alla perizia depositata agli atti del fascicolo, precisa però che la predetta pratica risulta decaduta per mancanza di integrazione documentale come richiesta dal Comune.

CONFORMITA' URBANISTICA:

-per quanto riguarda l'appartamento identificato al punto a) dal rilievo effettuato dal CTU e così come emerge dalla perizia di stima e dalla successiva integrazione, rispetto all'ultimo precedente edilizio agli atti presso Archivio del Comune di Rimini, ovvero Licenza Edilizia n.1303/53 (in quanto la SCIA n.1658/2014 risulta ad oggi decaduta in quanto mai perfezionata) il Perito Stimatore segnala le seguenti difformità:

- presenza sul retro, in aderenza alla cucina, di un manufatto di piccole dimensioni ad uso ripostiglio, non rappresentato nello stato di fatto. Tale accessorio non può, secondo il CTU, essere sanato dal punto di vista urbanistico, pertanto dovrà essere demolito; ricade - inoltre -su corte comune a più Ditte diverse.

- differenze nelle distanze dai confini di proprietà, differenze nella rappresentazione dimensionale del lotto e differenze nella sagoma del fabbricato;

- lievi differenze nelle misurazioni delle quote interne dell'appartamento, rientranti secondo il CTU nelle tolleranze del 2%;

- non è presente sul fronte del fabbricato il balcone di ingresso, il cui sedime resta corte di proprietà del sub.1;

- la rappresentazione della scala che conduce al piano primo, rappresentata nella planimetria catastale come BCNC a tutti i sub. del mappale 50, di fatto non utilizzata dal sub.1, non è conforme allo stato di fatto;

- non è presente il ripostiglio nel sottoscala che conduce all'appartamento del piano primo, di uso esclusivo del sub.1;

- il bagno ha dimensioni inferiori, non rientranti nelle tolleranze;

- le pareti esterne del fabbricato hanno spessore di cm. 30 anziché cm. 40 come rappresentato nell'elaborato grafico agli atti;

- non risulta rappresentato il fabbricato di cui alla lettera B, perché non oggetto di intervento. In realtà visto che trattasi di fabbricato ricadente anch'esso sul mappale 50, il CTU ha precisato che avrebbe dovuto essere inserito nella suddetta pratica in modo da sanare tutte le difformità;

- erronea rappresentazione di un tetto di copertura ad unica falda con botola di accesso dal vano scala comune. Nella realtà, il CTU ha precisato che le coperture sono strutturalmente indipendenti e sono collegate da una chiusura a se stante aggiunta in seguito. Non risulterebbe esistente la botola di accesso in quanto in corrispondenza del vano scala non vi è sottotetto.

Quanto alle difformità rilevate, secondo il CTU alcune di esse ricadono nelle tolleranze, altre invece risulterebbero sanabili ai sensi degli artt. 16 bis e 17 bis della L.R. 23/04 con applicazione delle sanzioni minime. Le modalità e le spese di regolarizzazione, precisa il CTU, potranno essere determinate e quantificate dagli uffici preposti solo al momento della presentazione della pratica edilizia in sanatoria i cui oneri e spese resteranno a carico dell'aggiudicatario.

- Per quanto riguarda il fabbricato identificato al punto b), il CTU precisa che, essendo un fabbricato di origine prebellica e non essendo stati eseguiti lavori per cui fosse necessaria la presentazione di una pratica edilizia, non esistono in archivio precedenti edilizi che lo rappresentino. Nella Licenza Edilizia del 1949, avente per oggetto Lavori di costruzione di Civile abitazione, viene però rappresentata la sua sagoma. Secondo il CTU l'unico atto ufficiale che lo raffiguri è la planimetria catastale del 1939, rispetto alla quale, ha rilevato le seguenti difformità:

- dimensione, forma, altezze e distanze dai confini differenti rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1939; tutti i vani sono stati ampliati e sono state modificate le aperture di finestre e porte nelle pareti esterne ed interne.

- i vani ad uso soggiorno/pranzo e camera hanno altezza interna di mt 3,00 mentre nella planimetria del 1939 la camera veniva dichiarata alta mt 2.20 con sovrastante soffitta di mt 1.00;

- non è presente la soffitta sopra ai vani soggiorno/pranzo e della camera;

- nella planimetria del 1939 i vani avevano destinazione di locali accessori, ripostigli. Solo nel 1953 in sede di sopralluogo di accertamento i tecnici del Catasto attribuivano ai vani gli usi a civile abitazione.

Il CTU precisa che gli ampliamenti realizzati rispetto alla sagoma rappresentata nella planimetria del 1939 non potranno essere sanati in quanto successivi alla legge urbanistica n.1150/42 e che, pertanto, gli ampliamenti andranno demoliti e andrà ripristinato il fabbricato come in origine, così come l'uso dei vani dovrà essere riportato a ripostigli.

Ne consegue che il fabbricato di cui al punto b) non avrà più i requisiti di civile abitazione autonoma.

Resta, comunque, onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee

verifiche urbanistiche ed edilizie presso i Pubblici Uffici per tutte le difformità sopra indicate.

CONFORMITA' CATASTALE: non conforme.

Dal rilievo e dall'esame della documentazione catastale, effettuate dal CTU, sono emerse le seguenti difformità.

Nel fabbricato di cui alla lettera a):

- il ripostiglio rappresentato nel sottoscala non risulta presente sul posto;
- la rappresentazione della scala non è conforme allo stato di fatto;
- il balcone rappresentato sul fronte del fabbricato non è presente sul posto e l'area di sedime da esso occupata rimane di proprietà esclusiva del sub.1;
- la sagoma del fabbricato è differente.

Nel fabbricato di cui alla lettera b):

- la sagoma del sub. 3, si presenta diversa rispetto alla planimetria catastale per forma, dimensione ed altezza. L'ampliamento del sedime del fabbricato, come da stato attuale, ricade su corte comune a più Ditte diverse;
- la corte su cui insiste il fabbricato è rappresentata lineare e retta, nello stato di fatto ha invece un andamento non rettilineo;
- diverso uso dei vani.

Sulle parti comuni:

- presenza di un ripostiglio ricavato in aderenza al sub. 1 del mappale 50, ai mappali 720 e 51 del foglio 75. Tale ripostiglio è ubicato sulla corte comune a più Ditte diverse.

Il CTU precisa che le difformità sopracitate ricadano sulla corte comune e che di conseguenza, in caso di aggiornamento catastale, sulle parti in ampliamento verrà inserita la *Riserva 1* (che consiste in atti di passaggi intermedi non esistenti) e verranno accatastate come beni comuni censibili (B.C.C.).

- Sulla diversa forma e dimensione del perimetro della particella 50 nell'estratto di mappa catastale digitalizzata rispetto alla mappa di impianto, il CTU ha provveduto a depositare in data 16.06.2015 Istanza di correzione.

- Il CTU ha precisato inoltre che nell'estratto di mappa vengono raffigurati i due fabbricati (sia il sub 1 che il sub. 3) con sagome non pertinenti con le planimetrie catastali.

- il CTU ha evidenziato che vi è raffigurata una scala che dal piano terra conduce al piano primo che non è conforme allo stato di fatto, così come non lo è il ripostiglio ricavato nello stesso sottoscala. Il balcone rappresentato di fronte al portone di ingresso e alla finestra del soggiorno/pranzo di fatto non esiste.

Modalità, oneri e relativi costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, che resteranno integralmente a carico dell'aggiudicatario, andranno da quest'ultimo, in ogni caso, verificati presso i preposti Uffici.

Come risulta dalla integrazione di perizia depositata agli atti del fascicolo telematico, l'appartamento si presenta in pessime condizioni di manutenzione.

Gli infissi, i sanitari, i rivestimenti, i pavimenti e gli intonaci presentano tracce di degrado e vetustà. Sono presenti puntelli di sostegno del solaio del piano primo e depositati ovunque materiali di cantiere. Per la rimozione dei puntelli il C.T.U. ritiene che l'aggiudicatario dovrà effettuare una verifica puntuale del solaio tramite sondaggi e accesso al piano primo, previa disponibilità della relativa Proprietà.

Il CTU evidenzia, inoltre, l'esistenza di una servitù di passaggio a favore dell'unità immobiliare distinta al foglio 75 mappale 20 sub 3 ed a carico dei mappali 50 ed 3095 del foglio 75. Il CTU presume un errore di battitura nel testo dell'atto in quan-

to il mappale 50 confina con il mappale 720 e non con il 20, come si evince da visura storica, il mappale 3095 è identificato ora con il mappale 50 sub. 3.

Resta pertanto onere dell'aggiudicatario acquisire ogni informazione al riguardo.

- Per l'immobile sopra descritto non risulta agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica.

- Quanto allo stato di possesso, si segnala che l'immobile oggetto di vendita è libero da persone ma occupato da alcuni beni di parte esecutata pertanto verrà liberato a cura e spese della procedura dopo l'emissione del decreto di trasferimento, ad eccezione dei beni di alcun valore il cui sgombero resterà a carico dell'aggiudicatario.

- Quanto alla destinazione urbanistica si rimanda alla pagina 13 della perizia di stima e alla pagina 16 dell'integrazione di perizia.

- Per quanto riguarda gli impianti e lo stato di manutenzione e di conservazione degli immobili oggetto del presente avviso si rinvia espressamente alla descrizione contenuta nella citata relazione e successiva integrazione del Consulente Tecnico d'Ufficio ed ai documenti ad esse allegati, con la precisazione che gli immobili versano in pessime condizioni, così come sopra indicato.

- La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza che non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti presenti negli immobili oggetto del presente avviso (che pertanto potrebbero non risultare conformi alle norme di sicurezza) con conseguente accettazione dello stato di fatto degli impianti stessi, 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.

- Trattandosi di vendita di immobili in condominio, si evidenzia l'eventuale applicabilità dell'articolo 63 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, secondo il quale "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

- Ove possibile e 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 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento, a sue esclusive spese e nei termini di legge, di eventuale domanda di condono edilizio.

- In ogni caso qualunque onere o spesa, di qualunque natura, anche tecnica, necessari per l'eventuale regolarizzazione amministrativa, igienico – amministrativa, urbanistica, catastale degli immobili saranno comunque ad esclusivo 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 o le altre formalità non cancellabili, 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 G.E e la nuova disciplina in materia, il quale all'uopo:

FISSA

- l'udienza del giorno **21 maggio 2025 alle ore 09,00** 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 degli immobili meglio descritti 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** presso lo **Studio Notarile ELENA PINTO**, Ufficio Secondario, ubicato in **Rimini, in Piazza Ferrari 22/A**; ;

- che il prezzo base della vendita senza incanto è fissato in **Euro 142.500,00 (centoquarantaduemilacinquecento virgola zero zero)**;

- che nei casi di gara o di incanto le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 3.000,00 (tremila 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 106.880,00** (centoseimilaottocentoottanta 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, nell'ufficio secondario del Custode e Professionista delegato alla vendita NOTAIO ELENA PINTO sito a Rimini in Piazza Ferrari n. 22/A, 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 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 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 SpA intestato al professionista delegato con indicazione**

del numero di R.G.E. di importo non inferiore al 25% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione, così come indicato dal G.E. con provvedimento emesso in data 24 aprile 2023.

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 25% del prezzo da lui proposto mediante assegno circolare non trasferibile emesso da una Banca Italiana o assegno emesso da Poste Italiane SpA 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 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 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 mediante assegno di Poste Italiane SpA, intestati al professionista delegato con indicazione del numero di R.G.E., da consegnare presso lo studio secondario del NOTAIO ELENA PINTO, in RIMINI PIAZZA FERRARI N. 22/A, 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 assegno emesso da Poste Italiane SpA 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, 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 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, l'inserimento dell'avviso sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e l'eventuale pubblicità commerciale (pubblicazione su stampa) saranno effettuate almeno 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 NOTAIO ELENA PINTO, con la sola eccezione degli esperimenti di vendita



che si terranno presso lo **Studio Notarile ELENA PINTO**, Ufficio Secondario, ubicato in **Rimini, in Piazza Ferrari 22/A**. La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima e successive integrazioni 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.astegjudiziarie.it o presso l'ufficio secondario del Notaio ELENA PINTO in Rimini Piazza Ferrari n. 22/A.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato, nominato custode dei beni immobili oggetto di vendita previo appuntamento presso l'ufficio secondario del Notaio ELENA PINTO -sito a Rimini Piazza Ferrari n. 22/A, nei giorni ed orari d'ufficio – tel. 054152111 int.2.

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.astegjudiziarie.it, del portale delle vendite pubbliche o contattando il delegato al numero sopra indicato.

Rimini lì 10 marzo 2025

Il professionista delegato
Notaio Elena Pinto

