

TRIBUNALE DI RIMINI

Secondo avviso di vendita di beni immobili

Il sottoscritto Avv. Simona Dellarosa del Foro di Rimini (C.F.: DLLSMN72L46H294N - PEC: simona.dellarosa@ordineavvocatirimini.it) dà pubblico avviso che nel **giudizio di divisione in corso presso il Tribunale di Rimini, rubricato al R.G. n. 3323/2023 (incidentale alla procedura esecutiva immobiliare rubricata al R.G.E. n. 151/2022)**, promosso da "SIENA NPL 2018 S.R.L.", in persona del legale rappresentante pro - tempore, il Giudice Istruttore con ordinanza emessa in data 25 ottobre 2024, ai sensi degli artt. 788 e 569 ss c.p.c., ha ordinato la vendita, disponendo che essa sia effettuata con la **modalità analogica** dei seguenti beni e diritti immobiliari:

LOTTO UNICO

piena proprietà di porzione di fabbricato urbano condominiale, sito in Comune di Riccione (RN) – Frazione Paese - al viale Circonvallazione civico cinquantuno (n. 51), edificato su terreno tra coperto e scoperto pertinenziale della superficie catastale di mq. 443 (in mappa al Foglio 17, Particella 2319, Ente Urbano di are 04:43), costituito da un appartamento per civile abitazione ai piani secondo e terzo, uniti da scala di collegamento interna, composto:

- al piano secondo da camera della superficie lorda di circa mq. 14 (netta circa mq. 11) e balcone di circa mq. 17;
- al piano terzo da ingresso, sala pranzo, disimpegno, bagno, ripostiglio per una superficie lorda di circa mq. 30, oltre a veranda con angolo cottura (non legittimati dal titolo edilizio) di circa mq. 9 lordi (computati nella stima come balcone, stante la condizione di illegittimità), oltre balcone di circa mq. 26. L'unità immobiliare oggetto di vendita, secondo quanto emerge dalla perizia di stima, si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione per la presenza di copiose infiltrazioni provenienti dalla copertura che hanno ammalorato estese porzioni di tinteggiatura ed intonaco; risulta ubicata in una zona semicentrale, prevalentemente residenziale, a traffico sostenuto



con scarsi parcheggi e provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'appartamento oggetto di vendita risulta meglio identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 17:**

- Particella 2319, Subalterno 10, Via Circonvallazione n. 51, Piano 3-2, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie catastale totale mq. 55, Totale escluse aree scoperte mq. 45, Rendita Euro 325,37;

confini: il piano terzo con parti comuni e Sub. 9, salvo altri e diversi e come in fatto; il piano secondo con parti comuni, Sub. 7 e Sub. 8, salvo altri e diversi e come in fatto.

Si precisa che l'immobile sopra descritto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti e sui servizi comuni dell'intero edificio, come per legge e/o destinazione, e così come pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Francesco Colucci, Notaio in Riccione, in data 1° marzo 2002, Repertorio n. 56693, Raccolta n. 8229, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Rimini – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8 marzo 2002 all'art. 2412, al quale titolo si fa espresso rinvio.

Nell'atto di provenienza sopra menzionato viene evidenziato che:

- il Subalterno 1 (area scoperta di pertinenza) e il Subalterno 2 (vani scala ed ascensore) del Mappale 2319, sono comuni a tutti gli immobili compresi nel fabbricato;
- “[...] 1) è escluso dalle parti comuni condominiali il lastrico solare di copertura (catastralmente identificato con il Subalterno 11 del Mappale 2319), del quale la Parte venditrice si riserva la proprietà, con diritto, per se e per i propri eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, di ivi liberamente sopraelevarvi, senza alcunché dover corrispondere agli altri condomini a titolo di indennità ovvero a qualsiasi altro titolo, e consequenzialmente di prolungare i vani scala ed ascensore (con il relativo impianto) e, più generalmente, di





compiere qualsiasi opera necessaria per tale eventuale sopraelevazione;

- *2) sono egualmente escluse dalle parti comuni condominiali le due autorimesse al piano interrato (Mappale 2319, Subalterni 12 et 13), che costituiscono autonome unità immobiliari, con l'annesso scivolo di accesso e l'area scoperta ad esso antistante (entrambi rappresentati dal subalterno 14), costituenti le loro esclusive pertinenze;*
- *3) fermo restando che l'area scoperta di pertinenza catastalmente identificata con il Subalterno 1 del Mappale 2319 costituisce parte comune condominiale, la Parte venditrice se ne riserva e se ne è riservata in perpetuo l'uso gratuito ed esclusivo limitatamente a quelle porzioni contrassegnate con le lettere A, B, C, D et G nella planimetria qui allegata sub "A", con potere di trasferire tale uso a chiunque essa riterrà, fermo restando che le porzioni di tale area ivi contrassegnate con le lettere E et F dovranno comunque essere destinate per l'accesso ed il passaggio, e che sulla porzione di tale area ivi contrassegnata con la lettera A sussiste diritto di passaggio pedonale per l'accesso a quella ivi contrassegnata con la lettera G;*
- *4) si dà atto che, avvalendosi della riserva e del potere di cui al superiore n. 3), la Parte venditrice ha in precedenza ceduto ed assegnato l'uso gratuito, esclusivo e perpetuo delle porzioni di area scoperta contrassegnate con le lettere A, B et D nella planimetria qui allegata sub. "A";*
- *Le Parti, infine, danno atto e dichiarano di essere a conoscenza che una porzione di area scoperta di pertinenza (Mappale 2319, Subalterno 1), e, precisamente, quella porzione di originari mq. 19,75, successivamente ridotti a mq. 11,145 per effetto della concessione in variante di cui in appresso, posta al lato Cattolica-monte e ricompresa nell'area contrassegnata con la lettera E nella planimetria qui allegata sub. "A", è destinata ad uso di parcheggio pubblico "P1", così come risulta dall'atto unilaterale d'obbligo da me*





Notaio autenticato nella sottoscrizione in data 16 ottobre 1995, Rep. N. 39577, registrato a Rimini in data 24 ottobre 1995 al n. 3029/II e trascritto in favore del Comune di Riccione in data 7 novembre 1995 all'Art. 6301, ove tale porzione è esattamente individuata per essere tinteggiata con colorazione "gialla". La Parte acquirente, nel subentrare in ogni conseguente obbligo al riguardo, per sé e per i propri eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, conferisce irrevocabile e gratuito mandato alla Parte venditrice, che accetta, per variare, d'intesa con il Comune di Riccione, la ubicazione di detto parcheggio pubblico "P1", modificandone anche la consistenza, affinché esso possa essere allocato in qualsiasi altra parte dell'area catastalmente identificata con il Subalterno 1 del Mappale 2319, ad eccezione, ovviamente, di quelle porzioni di area cedute in uso esclusivo, conferendo tutti i più ampi poteri, compresi quelli di sottoscrivere ulteriori atti d'obbligo, modificativi di quello precedentemente stipulato, provvedendo alla conseguente trascrizione immobiliare e con esonero per il signor Conservatore dei RR. II. di Rimini da qualsiasi responsabilità al riguardo, e, ove ne ricorra il caso, di addivenire alla "monetizzazione" parziale o totale di tale parcheggio di uso pubblico con conseguente liberazione parziale o totale dell'obbligo assunto a suo tempo, con ogni spesa ed onere ad esclusivo carico della Parte venditrice".

Inoltre sempre nell'atto di provenienza anzidetto viene evidenziato che "a carico di porzione del suddetto Subalterno 14, qualificato negli elaborati catastali ivi allegati come "B.C.N.C. ai Subb. 12 et 13 (scivolo)", è stato costituito diritto d'uso gratuito e perpetuo per il parcheggio di un'autovettura, in favore dell'unità immobiliare contraddistinta con il Subalterno 7 (appartamento ai piani primo e secondo), come meglio indicato nell'atto a mio rogito in data 9 maggio 2000, Rep. N. 52017/6485, registrato al Secondo Ufficio delle Entrate di Rimini in data 29 maggio 2000 al n. 900/I-Val. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Rimini in data 25 maggio 2000 all'Art. 4248



(ove la porzione concessa in uso esclusivo è identificata per essere tratteggiata con colorazione "rossa" nella planimetria ivi allegata sub "C"), e come ben noto alla Parte acquirente" e, inoltre, che "La Parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il fabbricato in oggetto non comprende spazi condominiali per il parcheggio e la sosta di autovetture e dichiara di non essere interessata all'acquisto di autorimessa".



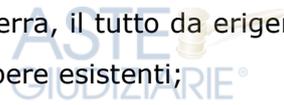
Dalla perizia tecnica e relativo aggiornamento (e dai documenti ad essi allegati), ai quali si rinvia per una più analitica descrizione dell'immobile, redatta dall'esperto stimatore, Dr. Agr. Roberto Venturini, depositati agli atti del fascicolo processuale, si evince che l'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:



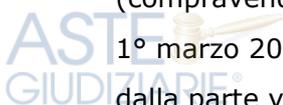
- Concessione Edilizia, Prot. n. 95/94, Gen. n. 19658, presentata in data 26 maggio 1994, rilasciata dal Comune di Riccione in data 10 febbraio 1996, per lavori di costruzione fabbricato uso negozio e civile abitazione della consistenza di 10 vani e 13 accessori sui piani terra, 1°, 2°, 3°, oltre 4 garages e 2 vani tecnici al piano sottostrada, di scala esterna di accesso piano 1°, vano ascensore dal piano sottostrada al piano 3°, vano scala dal piano 1° al piano 3° e vano d'ingresso al piano terra, il tutto da erigere in Via Circonvallazione, n. 51, previa demolizione opere esistenti;



- Variante in corso d'opera n. 15/1998, rilasciata dal Comune di Riccione in data 13 febbraio 2001, Prot. Gen. 11770, per lavori di parziale mutamento della destinazione d'uso al piano terra da negozio (U8) a civile abitazione; modifiche interne alle partizioni ed esterne alle aperture con aumento del numero delle unità immobiliari residenziali per complessivi sei alloggi, al fabbricato residenziale e commerciale sito in via Circonvallazione n. 51.



Lo stimatore nella perizia rileva che l'abitabilità non è stata reperita nel fascicolo edilizio e precisa che l'atto di provenienza sopra citato (compravendita a rogito Dott. Francesco Colucci, Notaio in Riccione, in data 1° marzo 2002, Repertorio n. 56693) riporta, al riguardo, l'obbligo assunto dalla parte venditrice di conseguire anche mediante formazione di silenzio-assenso, nel più breve tempo possibile ed a proprie esclusive cure e spese,





il certificato comunale di conformità e di abitabilità ed agibilità, ovvero documentazione equipollente, obbligandosi altresì a portare a termine ogni pratica amministrativa inerente alla costruzione per il definitivo completamento del relativo iter, restando di contro obbligata la parte acquirente a sottoscrivere qualsiasi documento ed atto che fosse a tal fine necessario ed acconsentendo a che la parte venditrice esegua, sempre a cura e spese di essa Parte venditrice, ogni opera necessaria per il conseguimento di quanto sopra. L'obbligo assunto - rileva lo stimatore - non è stato ottemperato, pertanto l'immobile oggetto di vendita risulta sprovvisto di certificato di abitabilità.

- In merito alla conformità urbanistico - edilizia: il Dr. Agr. Roberto Venturini nel proprio elaborato peritale rileva le seguenti difformità:

A) piano secondo (zona notte):

- la dimensione del balcone lato sud-est risulta di metri 6,96, mentre nel progetto originario viene indicata in metri 6,90;
- la paretina smussata che raccoglie la scala, nella realtà è a spigolo vivo e risulta di cm. 30 e non di cm. 25, come da variante;
- il divisorio posto sul balcone prospiciente Viale Circonvallazione risulta in vetro dello spessore di cm. 1, mentre nell'elaborato di progetto è rappresentato di spessore maggiore, inoltre nel relativo prospetto non viene rappresentato.

L'esperto stimatore ritiene che tali difformità rientrano nelle tolleranze di cantiere, inoltre, rileva che la rappresentazione grafica della scala a chiocciola che collega la zona giorno alla zona notte, riporta un diametro di circa cm. 160, mentre il diametro reale è di cm. 125.

B) piano terzo (zona giorno):

- difformità nella distribuzione delle pareti divisorie, con aumento di un piccolo ambiente utilizzato come disimpegno tra sala, wc e ripostiglio;
- l'angolo cottura, previsto abbinato alla sala/cucina, risulta realizzato sul balcone lato nord-ovest, infatti su parte del suddetto balcone è stata costruita una veranda senza alcuna pratica edilizia;





- l'attuale sala/pranzo, comprensiva dell'area occupata dalla scala a chiocciola, risulta avere una superficie di circa mq. 11,81 (10,50+1,31) e risulta quindi inferiore alla superficie minima prevista in mq. 14,00; lo stimatore rileva che la dimensione della superficie minima non si raggiungerebbe nemmeno aggiungendo la superficie dell'ingresso, pari a mq. 1,78;

- le aperture prospicienti Viale Circonvallazione, ovvero una portafinestra e una finestra, risultano invertite rispetto a quanto rappresentato nella pianta progettuale.

L'esperto stimatore rileva che la verifica dell'eventuale possibilità, modalità e costi della regolarizzazione edilizia, necessita della formulazione di adeguate soluzioni progettuali che esorbitano dall'incarico conferito al medesimo; tali verifiche, da espletarsi presso l'Ufficio Tecnico Comunale, includono l'applicabilità delle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto, del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e difformi, nonché le relative modalità burocratiche e operative, compresi i costi, andranno comunque dall'aggiudicatario verificati e concordati con gli Uffici Pubblici preposti in relazione alle normative e alle procedure vigenti al momento dell'effettiva richiesta di regolarizzazione. Resta infatti onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici, anche con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia.

- In merito alla conformità catastale: lo stimatore ha rilevato le seguenti difformità:

A) al Catasto Terreni:

- rappresentazione incompleta dell'unità immobiliare per mancata rappresentazione di volume a sbalzo (veranda);

B) al Catasto Fabbricati:

- mancata rappresentazione della veranda sul lato nord-ovest;

- alcune difformità grafiche (errata rappresentazione delle aperture poste nella camera al piano secondo, scala di differente forma, posizione





dell'angolo cottura e traslazione di circa cm. 25 della porta che unisce la veranda alla sala).

Per le modalità ed i costi di regolarizzazione - che, si precisa, resteranno a carico della parte interessata all'acquisto - si rimanda espressamente alla pagina 6 della perizia di stima (Par. 4.3.2).

- Si sottolinea che per l'immobile sopra descritto risulta agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica n. 02054-061361-2014, rilasciato in data 7 maggio 2014 dall'Ing. Gianluca Buscaglia, di cui al D. Lgs. n. 192 del 19/8/2005 e successive modificazioni ed integrazioni e normativa regionale in materia, che classifica l'immobile staggito in Classe Energetica "E", si precisa che il predetto attestato è scaduto in data 7 maggio 2024.

- Per la destinazione urbanistica, si rimanda integralmente a quanto indicato alle pagine 9 e 10 della perizia di stima.

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

- Quanto allo stato di possesso, si segnala che al momento del sopralluogo da parte della sottoscritta l'immobile risultava libero da persone e nel possesso di parte esecutata.

- Per quanto riguarda gli impianti e lo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile oggetto del presente avviso, si rinvia espressamente alla descrizione contenuta nella citata relazione dell'esperto stimatore, ed ai documenti ad essa allegati.

- La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza che non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti presenti nell'immobile oggetto del presente 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.





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

- Trattandosi di vendita di bene immobile in condominio, si rinvia a quanto indicato in perizia (e a quanto indicato nelle relazioni successive depositate dall'esperto stimatore) circa l'esistenza delle spese ed oneri condominiali scaduti ed insoluti, richiamandosi a tal proposito la norma di cui all'art. 63, comma 4, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, secondo la 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"*.

- Altre informazioni per l'acquirente:

Risulta agli atti del fascicolo processuale, la relazione depositata dall'esperto stimatore, Dr. Agr. Roberto Venturini, integrativa dell'elaborato peritale, che riguarda gli oneri condominiali, anche in relazione alle verifiche eseguite su incarico del G.E. dal nominato ausiliario Ing. Fabien Cicchini, circa le opere e gli oneri riferiti alla sanatoria delle parti comuni del condominio che, di riflesso (per i propri millesimi), incidono sull'unità immobiliare oggetto di vendita.

Dalle relazioni dell'Ing. Fabien Cicchini e dalla sopra citata relazione depositata dallo stimatore, integrativa dell'elaborato peritale, depositate agli atti del fascicolo processuale (alle quale si fa espresso rinvio), emergono, relativamente al condominio, le seguenti difformità:

- nel vano scala interno condominiale, pur avendo delle dimensioni complessive di poco differenti da quelle di progetto (2,42 x 4,06 mt., anziché 2,40 x 4,10 mt.) e, quindi, rientranti nelle tolleranze del 2%, non viene rispettato lo spazio antistante l'ascensore, che necessariamente avrebbe dovuto essere di mt. 1,50 per ottemperare alle norme sulle barriere architettoniche, ai sensi del





D.M. n. 236/89 (nel progetto veniva indicata la quota di mt. 1,50, mentre sul posto la misura rilevata risulta di circa mt. 1,39);

- nel vano scala risultano presenti delle lesene (pilastri che sporgono dal muro), non indicate nel progetto architettonico;
- prospetticamente si rilevano delle differenze sulle aperture, in particolare al piano terra (modifiche che si riflettono quindi sulle unità immobiliari private), in quanto gli infissi sono tutti di maggior altezza rispetto a quanto rappresentato nell'ultimo progetto presentato e, inoltre, sembra che ci siano state variazioni sul prospetto lato Cattolica; si rileva infatti che una finestra è stata trasformata in porta, mentre una finestra è stata notevolmente rimpicciolita di dimensione (non è chiaro se tutte queste o parte di queste modifiche siano avvenute all'epoca di realizzazione del fabbricato o successivamente, ma senza titolo abilitativo);
- prospetticamente risultano esserci altre e diverse discordanze che – secondo quanto indicato dal nominato ausiliario - possono essere sanate;
- il fabbricato, a livello planimetrico, risulta avere delle dimensioni in pianta leggermente differenti, che nel complesso sembrano rientrare nelle tolleranze costruttive del 2%;
- la pratica sismica risulta ancora aperta, ma con l'amministratore del condominio si sta verificando la possibilità di addivenire alla sua chiusura;
- in merito alla corte condominiale, si evidenzia la quasi totale assenza, rispetto a quanto assentito, della superficie a verde prevista in progetto; tale superficie avrebbe dovuto essere pari a mq. 185,90, di fatto risulta esserci solo una piccolissima porzione di circa mq 18 sul retro del fabbricato.

Per l'esecuzione di tali opere, unitamente alla chiusura della pratica sismica, l'Ing. Cicchini ha quantificato preliminarmente e forfettariamente una spesa complessiva di circa Euro 60.000,00 (sessantamila/00), da ripartirsi pro quota tra tutti i condomini; inoltre lo stesso ausiliario nominato dal GE ha





precisato che, per il rispetto delle barriere architettoniche e per la dotazione a verde, non sono previste deroghe o monetizzazioni, pertanto dovranno necessariamente essere eseguite delle opere.

Su richiesta dello stimatore, Dr. Agr. Roberto Venturini, l'amministratore del condominio ha comunicato che la quota di tali spese spettante all'immobile oggetto di vendita, sarebbe pari ad Euro 7.560,00.- (settemilacinquecentosessanta/00), calcolati sulla base dei 126/1000 (centoventisei millesimi) di comproprietà condominiale assegnati all'unità immobiliare oggetto di vendita.

La relazione dell'Ing. Cicchini evidenzia, inoltre, che il fabbricato è al momento privo di abitabilità/agibilità. Il costo delle operazioni da effettuarsi per il rilascio dell'abitabilità non è stato quantificato nella predetta relazione.

Per quanto concerne l'aggiornamento delle spese condominiali, anche straordinarie, facenti capo alla predetta unità immobiliare, che resteranno a carico della parte interessata all'acquisto, si rinvia alle pagine 5 e 6 dell'integrazione dell'elaborato peritale depositato dall'esperto stimatore, Dr. Agr. Roberto Venturini.

Si segnala, inoltre, l'esistenza delle seguenti formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento:

- atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Riccione, trascritto a Rimini in data 7 novembre 1995 all'art. 6301;
- domanda giudiziale di divisione trascritta a Rimini in data 12 gennaio 2024 all'art. 402.
- Stante quanto sopra segnalato, l'immobile suddetto anche descritto nella perizia di stima si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova 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, saranno 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, il quale all'uopo:

FISSA

- l'udienza del giorno **19 novembre 2025, alle ore 9:30 e segg.**, per il secondo 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 dell'immobile meglio descritto nelle relazioni dell'esperto stimatore in atti (alle quali 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 il proprio studio sito in Rimini alla Via Sigismondo Pandolfo Malatesta n. 27, come da circolare emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 11 marzo 2025, depositata in cancelleria in pari data, pubblicata sul sito web del Tribunale di Rimini;

- che il prezzo base della vendita senza incanto è fissato in **Euro 90.000,00.- (novantamila virgola zero zero)**;

- che nei casi di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 2.000,00 (duemila 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 d'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 67.500,00.- (sessantasettemilacinquecento 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 nello studio dell'Avv. Simona Dellarosa, sito a Rimini (RN) in Via Sigismondo Pandolfo Malatesta n. 27, 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, debitamente sottoscritta, 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 il 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 S.p.A., intestato al professionista delegato con indicazione del numero di R.G.E., di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione;

- 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 10% del prezzo da lui proposto, mediante assegno circolare non trasferibile emesso da una Banca Italiana o da Poste Italiane S.p.A., 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 base 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, poiché 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 S.p.A., intestati al professionista delegato con indicazione del numero di R.G.E., da consegnare presso lo studio del medesimo 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 da Poste Italiane S.p.A. intestato al professionista delegato con l'indicazione del numero di RGE), una somma a titolo di fondo spese di trasferimento (quali registrazione, trascrizione, voltura, cancellazioni 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, 5° comma, del 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 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 essere depositata entro il medesimo termine di 120 (centoventi) 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, la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e l'eventuale pubblicità commerciale (pubblicazione su stampa) saranno effettuate almeno 45 (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, Avv. Simona Dellarosa del Foro di Rimini, presso il suo studio sito a Rimini in Via Sigismondo Pandolfo Malatesta n. 27 (telefono 0541.21575), ivi compresi gli esperimenti di vendita che si terranno presso l'anzidetto studio del professionista delegato. La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima dell'esperto stimatore, 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.astegiudiziarie.it o presso il professionista delegato.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato, nominato custode dei beni immobili oggetto di vendita, previo appuntamento presso lo studio dell'Avv. Simona Dellarosa, sito a Rimini in Via Sigismondo Pandolfo Malatesta n. 27 (telefono 0541.21575), nei giorni ed orari d'ufficio.

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.astegiudiziarie.it o contattando il delegato al numero sopra indicato.

Rimini, 10 luglio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Simona Dellarosa

