

2° AVVISO DI VENDITA – LOTTO 1

Il Dott. Giovanni Baldacci, con studio in Rimini (RN) Viale Tripoli n. 171, in qualità di Liquidatore nominato con provvedimento del 16/06/2022 dal Tribunale di Bologna, Sezione Specializzata in materia di Impresa, della società “Vittoria S.r.l. in liquidazione”, con sede legale in Montegridolfo (RN), Via Carrate n. 20,

AVVISA

che il giorno **19/06/2025 alle ore 11.30, presso lo studio sopra indicato**, procederà alla vendita del compendio immobiliare di proprietà della società sopra indicata, meglio identificato come segue:

LOTTO 1 (UNO)**Oggetto della vendita**

Piena proprietà di terreno in tre corpi sito in Pesaro (PU), all'interno del parco del Monte San Bartolo, frazione San Bartolo – Tombaccia, Via Palmanova della superficie catastale complessiva di circa mq 57.697.

Distinto al Catasto:

- Corpo 1

terreni: **foglio 18 mappale 399** qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 0.02.00, - reddito agrario: € 0,98, - reddito dominicale: € 0,83.

- terreni: **foglio 18 mappale 400** qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 0.09.58, - reddito agrario: € 4,70, - reddito dominicale: € 3,96.

- terreni: **foglio 18 mappale 403** qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 0.02.30, - reddito agrario: € 1,13, - reddito dominicale: € 0,95.

- terreni: **foglio 18 mappale 655** qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 0.0.40, - reddito agrario: € 0,17, - reddito dominicale: € 0,13.

- terreni: **foglio 18 mappale 708** qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 0.06.20, - reddito agrario: € 3,04, - reddito dominicale: € 2,56.

- terreni: **foglio 18 mappale 737** qualità seminativo arborato + pascolo arborato, classe 3+U, superficie catastale 1.33.88 + 0.08.29, - reddito agrario: € 65,69+0,26, - reddito dominicale: € 55,31+0,43.

- terreni: **foglio 18 mappale 738** qualità seminativo arborato + pascolo arborato, classe 3+U, superficie catastale 0.06.01+0.00.02, - reddito agrario: € 2,95+0,01, - reddito dominicale: € 2,48+0,01.

- terreni: **foglio 18 mappale 739** qualità seminativo arborato + pascolo arborato, classe 4+U, superficie catastale 0.97.07+0.10.17, - reddito agrario: € 45,12+0,32, - reddito dominicale: € 37,60+0,53.

- terreni: **foglio 18 mappale 740** qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.04.79, - reddito agrario: € 2,23, - reddito dominicale: € 1,86.

- terreni: **foglio 18 mappale 741** qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 0.08.20, - reddito agrario: € 4,02, - reddito dominicale: € 3,39.

- terreni: **foglio 18 mappale 742** qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 0.00.40, - reddito agrario: € 0,20, - reddito dominicale: € 0,17.

Totale superficie catastale corpo 1 mq 28.911 (ettari 2.89.11).

Coerenze: il corpo 1 confina con Via Carnia, Strada di Caprile, corpo particelle 169, 855, 1212, 655, 121, 440, 709, 707, 715, 716, 401, 457, salvo diversi e come in fatto.

- Corpo 2

- terreni: **foglio 18 mappale 130** qualità seminativo arborato + pascolo arborato, classe 1+U, superficie catastale 0.63.75+0.00.58, - reddito agrario: € 36.22+0,02, - reddito dominicale: € 46,09+0,03.

- terreni: **foglio 18 mappale 132** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 0.00.82, - reddito agrario: € 0,47, - reddito dominicale: € 0,51.

- terreni: **foglio 18 mappale 197** qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 0.02.44, - reddito agrario: € 1,20 -

reddito dominicale: € 1,01.

- terreni: **foglio 18 mappale 389** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 0.00.80, - reddito agrario: € 0,45, - reddito dominicale: € 0,50.

terreni: **foglio 18 mappale 445** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 0.25.10, - reddito agrario: € 14,26, - reddito dominicale: € 15,56.

- terreni: **foglio 18 mappale 697** qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 0.02.15, - reddito agrario: € 1,05, - reddito dominicale: € 0,89.

- terreni: **foglio 18 mappale 698** qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 0.08.50, - reddito agrario: € 4,83, - reddito dominicale: € 7,68.

- terreni: **foglio 18 mappale 699** qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.04.34, - reddito agrario: € 2,13, - reddito dominicale: € 2,02.

- terreni: **foglio 18 mappale 702** qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.03.20, - reddito agrario: € 1,57, - reddito dominicale: € 1,49.

- terreni: **foglio 18 mappale 710** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 0.35.50, - reddito agrario: € 20,17, - reddito dominicale: € 22,00.

- terreni: **foglio 18 mappale 712** qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 0.04.46, - reddito agrario: € 2,53, - reddito dominicale: € 3,22.

- terreni: **foglio 18 mappale 713** qualità orto irriguo, classe 3, superficie catastale 0.07.73, - reddito agrario: € 4,79, - reddito dominicale: € 9,98.

- terreni: **foglio 18 mappale 724** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 0.00.06, - reddito agrario: € 0,03, - reddito dominicale: € 0,04.

- terreni: **foglio 18 mappale 725** qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.00.06, - reddito agrario: € 0,03, - reddito dominicale: € 0,03.

Totale superficie catastale corpo 2 mq 15.959 (ettari 1.59.49)

Coerenze: il corpo 2 confina con Via Palmanova, corpo particelle 131, 446, 447, 714, 711, 123, 195, 695, 124, 696, 704, 263, 659, 701, 444, salvo diversi e come in fatto.

- **Corpo 3**

- terreni: **foglio 18 mappale 134** qualità seminativo arborato + pascolo arborato, classe 2+U, superficie catastale 1.12.06+0.10.91, - reddito agrario: € 63,66+0,34, - reddito dominicale: € 69,45+0,56.

- terreni: **foglio 18 mappale 198** qualità querceto, classe 1, superficie catastale 0.05.20, - reddito agrario: € 0,24, - reddito dominicale: € 0,94.

Totale superficie catastale corpo 3 mq 12.817 (ettari 1.28.17).

Coerenze: il corpo 3 confina con Via Palmanova, corpo particelle 437, 706, 135, 733, 204, 183, 835, salvo diversi e come in fatto.

Si precisa, come segnalato nella perizia allegata redatta dal Dott. Agr. Roberto Venturini, che il terreno oggetto di stima è inserito all'interno del parco del Monte San Bartolo, si compone di tre corpi distinti siti a brevissima distanza l'uno dall'altro e ricade all'interno della più vasta area soggetta a Concessione convenzionata, contraddistinta con CC n. 0.451 - Via Palmanova che prevede la possibilità di realizzare edifici a destinazione abitativa per un'altezza massima di due piani. Una più esigua porzione rientra nell'ambito della Concessione Convenzionata contraddistinta con CC n. 0.457 - Via Palmanova. L'intera area non è urbanizzata. La maggiore consistenza dell'area oggetto di stima è destinata a verde e parcheggi da cedere al Comune di Pesaro. Si rimanda alla perizia di stima redatta dall'Agr. Dott. Roberto Venturini

per ogni più opportuno approfondimento in merito alla destinazione urbanistica del terreno oggetto di vendita ed ai dettagli delle convenzioni sopra richiamate.

Disposizioni della vendita

La vendita viene effettuata tramite gara ad evidenza pubblica nel solco delle disposizioni di cui al Codice di Procedura Civile, in quanto compatibili, al solo fine di garantire criteri di trasparenza e pubblicità ai fini del massimo realizzo, pur non trattandosi di vendita coattiva. Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta come indicato nel presente avviso. Non è ammessa la possibilità di presentare offerte con prezzo inferiore ad un quarto rispetto al prezzo base d'asta, come previsto nelle procedure esecutive individuali e concorsuali. Non saranno prese in considerazione offerte ricevute al di fuori degli esperimenti di vendita. Per la descrizione dettagliata degli immobili, per i vincoli, certificazioni e la regolarità urbanistica, servitù attive e passive, stato di possesso, si rinvia alla relazione tecnica del Dott. Agr. Roberto Venturini, all'uopo incaricato dal liquidatore. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o tramite proprio tecnico libero professionista di fiducia. In particolare, si precisa che la verifica eseguita dal perito riguarda esclusivamente le unità immobiliari oggetto di vendita. L'Ufficio del Liquidatore resta a disposizione per fornire ogni più opportuna informazione. La vendita è soggetta ad iva e/o imposta di registro nella misura di legge.

La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui i predetti immobili si trovano con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, siccome esaurientemente descritti nella Perizia Tecnica di Stima che qui integralmente si richiamano. Gli offerenti, con la presentazione delle offerte, assumono espressamente o tacitamente, di aver letto integralmente il testo del presente avviso di vendita e della perizia di stima e degli allegati in ogni sua parte ed averne compreso e accettato il significato. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo in quanto gli offerenti, con la presentazione dell'offerta, dovranno dare atto di aver assunto tutte le informazioni concernenti le unità immobiliari. Nei limiti della corrente normativa, la presente vendita non concede la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per qualunque motivo (e quindi l'offerta di acquisto è da intendersi irrevocabile); conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni immobili venduti, oneri di qualsiasi genere, *ivi* compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 dei beni immobili.

Dalle informazioni assunte dagli offerenti concernenti la regolarità catastale, edilizia e urbanistica, nel caso eventuale di emersione di violazioni catastali, urbanistiche ed edilizie, l'aggiudicatario si obbliga a svolgere tutti i lavori che la corrente normativa impone senza alcuna esclusione od eccezione.

Gli eventuali oneri, fiscali e amministrativi, *ivi* compresi quelli notarili relativi al trasferimento della proprietà dei beni immobili sono a carico di parte acquirente.

Tutto ciò premesso

SI INVITA

chi fosse interessato a partecipare alla vendita a recapitare **entro le ore 13.00 del 18/06/2025 offerta d'acquisto irrevocabile**, in busta chiusa, presso lo studio del sottoscritto Liquidatore sito in Rimini, in Viale Tripoli, n. 171 a partire da un

**PREZZO BASE D'ASTA pari all'importo di
Euro 1.033.000,00 (unmilionetrentatremila/00)**

Ogni offerente è invitato a presenziare presso lo Studio sopra indicato all'apertura delle buste che avverrà

il giorno 19/06/2025, alle ore 11.30

Modalità di svolgimento della gara ed importo dei rilanci

Nel giorno e nell'ora sopra indicati il sottoscritto Liquidatore provvederà all'apertura delle buste. Nel caso in cui vi siano più offerte si procederà a gara tra gli offerenti con rialzo minimo di euro 30.000,00, partendo dall'offerta più alta ricevuta.

In caso di più offerte di pari importo sarà considerata quale offerta di partenza quella con la cauzione più alta, in caso di parità anche di queste, verrà considerata quale offerta di partenza per la gara, quella consegnata per prima.

Decorsi 2 minuti senza che vengano più formulati rilanci, il bene verrà aggiudicato al soggetto che avrà formulato l'offerta più alta al termine della gara.

Contenuto dell'offerta ai fini della ammissione alla gara

L'offerta irrevocabile d'acquisto, formulata per iscritto e sottoscritta in calce, dovrà contenere quanto di seguito esposto:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (e la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico. Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e l'eventuale dichiarazione di esclusione del medesimo dall'acquisto, ricorrendone i presupposti ai sensi di legge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- fotocopia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno trasmessi: copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;

- se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;

- l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta indicato;

- il deposito cauzionale di cui si dirà *infra*;

- la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;

- espressa indicazione di aver preso visione della relazione di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni;

- espressa indicazione di aver preso visione del presente avviso di vendita e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna.

- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120), salva in ogni caso l'eventuale possibilità di proroga nei limiti previsti;

- dichiarazione, relativa alla restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

Deposito cauzionale

All'offerta cartacea dovrà essere allegato un assegno cauzionale circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto intestato a "Vittoria Srl in liquidazione". La cauzione avrà valore di acconto per l'aggiudicatario, mentre sarà restituita ad ogni altro concorrente non aggiudicatario. Nel caso di mancato versamento dell'importo a saldo, l'assegno cauzionale sarà trattenuto dalla parte venditrice "Vittoria S.r.l. in liquidazione", fatta salva l'azione per il recupero del maggior danno subito.

Modalità di pagamento e saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà effettuare il pagamento a saldo entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione con bonifico bancario alle coordinate bancarie intestate del rapporto di conto corrente intestato alla società che saranno indicate dal Liquidatore. Nel caso di ritardo nel pagamento oltre il termine indicato, il Liquidatore, a suo insindacabile giudizio, potrà dichiarare decaduto l'offerente aggiudicatario fatta salva l'azione per il risarcimento del danno.

Modalità di perfezionamento della vendita

La stipula dell'atto di vendita avverrà davanti al Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini o altro professionista individuato di concerto con l'aggiudicatario con pagamento contestuale delle spese notarili e di tutte le altre spese connesse al trasferimento della proprietà integralmente a carico dell'aggiudicatario. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

Informazioni e visite

Maggiori ed ulteriori informazioni, ivi inclusa la possibilità di prenotare un visita presso i terreni, potranno essere acquisite direttamente presso il Liquidatore Dott. Baldacci Giovanni, con Studio in Rimini (RN) Viale Tripoli n. 171, Tel. 054124731 email baldacci@savioliassociati.com.

Rimini, /i 16 Aprile 2025

Il Liquidatore

Dott. Giovanni Baldacci



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®