

**MINISTERO
DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY**

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

559/2015 – RAVENNA

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

LOTTO A (rinominato come lotto 3)

FUSIGNANO

La dottoressa Antonella Brancaleoni con studio in Rimini (Rn), Via Gebel n.9,
Tel.: 0541/720530 mail antonella@studiobrancaleoni.it;

rende noto

1 - che con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 559 del 2 novembre 2015, pubblicato sulla G.U. serie generale n. 279 del 30 novembre 2015 è stata disposta ai sensi dell'articolo 2545-terdecies C.C., la liquidazione coatta amministrativa della società "VALORE IMMOBILIARE SOCIETA' CONSORTILE COOPERATIVA" con sede in Faenza (RA) Via Risorgimento n. 37, capitale sociale variabile, iscritta nel Registro Imprese di Ferrara e Ravenna con codice fiscale e partita iva 02490850399, REA n. RA-206620, nominando commissario liquidatore l'avv. Ricci Roberto;

- che in seguito al decesso dell'Avv. Ricci Roberto, con Decreto del Ministero delle Imprese e del Made in Italy n. 161 del 19 settembre 2023 è stata nominata quale Commissario Liquidatore, in sostituzione, la sottoscritta dott.ssa Antonella Brancaleoni;

2 - che l'Autorità di Vigilanza con provvedimento in data 3 febbraio 2026 prot. mimit.AOO_STV.REGISTRO UFFICIALE.U.0023258 ha autorizzato un tentativo di vendita dei diritti immobiliari di proprietà della suddetta società di cui ai lotti in epigrafe;

3 - che quale professionista per lo svolgimento della gara viene designato il notaio Pietro Bernardi Fabbrani con studio in Rimini Piazza Cavour n. 32, tel. 0541 52113 / 0541 54486 email info@delegatirimini.it;

4 - che viene disposta quindi la vendita dei beni immobili nel rispetto delle indicazioni contenute nella suddetta autorizzazione e che si procederà con le stesse modalità, in quanto compatibili ed applicabili, previste per le esecuzioni immobiliari;

5 - che i beni immobili oggetto di vendita sono descritti nelle relazioni redatte dall' Ing. Bruno Piemontese (con studio in via Bovini, 41 - 48123 Ravenna Tel.

0544/502618 Mail info@studiopiemontese.it) asseverate il 26 novembre 2025 agli atti della procedura e che saranno pubblicate on-line con le medesime modalità del presente avviso;

pertanto
dà pubblico avviso di vendita
dei seguenti diritti immobiliari

DESCRIZIONE

LOTTO A (Fusignano)

rinominato come 3 (TRE)

Piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso civile abitazione su tre livelli in corso di ristrutturazione, sito in **Fusignano (RA) in via Falcone e Borsellino n.54** e precisamente un **appartamento allo stato grezzo** con impianti non completati e privo di finiture in quanto ancora da ultimare, costituito al piano terra da ingresso/soggiorno, ripostiglio/sottoscala; al piano mezzanino da zona cucina; al piano primo da camera matrimoniale, camera singola, bagno e ripostiglio; al piano secondo da vano mansardato abitabile (camera matrimoniale), cabina e bagno, con area esterna cortilizia pavimentata di proprietà esclusiva,

per una superficie reale l'appartamento di mq 188 e la corte di mq 60, e per una superficie commerciale di mq 194,

il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune suddetto al Foglio 22, particella 75, Sub. 5, Categoria F/3 (in corso di costruzione), Rendita --, via G.Falcone/P. Borsellino, piano T-1-2

insistente su area pertinenziale coperta e scoperta distinta al Catasto Terreni del Comune di Fusignano, sezione Ravenna al Foglio 22, Particella 75, Ente Urbano 944 mq.

Si richiama quanto citato dall'atto di provenienza del 30 dicembre 2010 a rogito del Notaio Giganti di Lugo (RA), Rep. n. 52809/19991 sotto indicato, e precisamente che *“l'immobile in contratto [venne] venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, nonché quelle dipendenti dalla vendita frazionata della proprietà originariamente unitaria.”*

“E' compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà

sulle parti comuni del fabbricato, tali per legge o destinazione, in particolare risulta comune il box utenze,, BCNC a tutti i sub., nonché la quota di un mezzo della corte identificata con il sub. 8, BCNC ai sub. 4 e 5.”

Rendimento Energetico

Si segnala che per l'immobile sopra descritto non risulta agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica, trattandosi di fabbricato senza impianti.

Provenienza

I diritti in oggetto sono pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Renato Giganti di Lugo (RA), in data 30 dicembre 2010, Rep. n. 52809/19991 trascritto a Ravenna in data 11 gennaio 2011 all'Art. 201 e successivo atto di scissione a rogito del notaio Massimo Gargiulo di Faenza in data 24 febbraio 2014, Rep. n. 149234/20142, trascritto a Ravenna in data 27 febbraio 2014 all'Art. 2150

Possesso

Gli immobili alla data della perizia risultano liberi.

Si precisa che al momento della consegna, il Commissario Liquidatore indicherà se vi sono beni mobili da smaltire o distruggere ed in tal caso tale onere rimarrà a cura e spese dell'aggiudicatario ribadendosi che non viene prestata alcuna garanzia per vizi in ordine alle pertinenze ed alle attrezzature né in ordine allo stato dei luoghi.

Urbanistica

In merito alla regolarità urbanistica si richiama quanto esposto dall'esperto nella perizia depositata agli atti dalla quale risultano, tra l'altro le seguenti pratiche:

- concessione edilizia n. 6889/2008, prot. 12532 del 10/12/2008, relativa alla ristrutturazione ed ampliamento fabbricato “Ex-Macello” per ricavo di 6 alloggi di civile abitazione e sistemazione area stradale;
- variante in corso d'opera n. 7197/2009, alla 1° variante per modifiche interne ed esterne;
- variante in corso d'opera n. 7289/2010, relativa alla 2° variante per modifiche interne al solo piano secondo riferite alla ristrutturazione ed ampliamento fabbricato “Ex-Macello” per ricavo di 5 alloggi di civile abitazione;
- variante in corso d'opera n. 7521/2011, relativa alla 3° variante per modifiche

interne riferite alla ristrutturazione ed ampliamento fabbricato "Ex-Macello" per ricavo di 5 alloggi di civile abitazione.

Si precisa che è stato richiesto un certificato di abitabilità/agibilità parziale in data 04/10/2012, relativo ai soli sub.1, 4 e 7, quindi escluso il sub.5 oggetto del presente avviso, il quale risulta a tutt'oggi privo di agibilità, in quanto ancora in corso di costruzione.

DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI

Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Si richiama integralmente tutto quanto indicato nell'elaborato peritale in merito alle difformità catastali, urbanistico-edilizie.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con proprio tecnico libero professionista di fiducia.

Tutte le spese anche tecniche per la regolarizzazione amministrativo/urbanistica e catastale sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi del quinto comma dell'art. 46 del TU DPR 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Le notizie sopra date (ai sensi dell'articolo 46 del testo unico DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e loro successive modificazioni) sono state estratte dalla relazione peritale agli atti della procedura e in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, si segnala che l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Impianti

Per quanto riguarda gli impianti e lo stato di manutenzione e di conservazione degli immobili oggetto del presente avviso si rinvia alla descrizione contenuta

nella relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio sopra citata.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza che non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti presenti negli immobili oggetto del suddetto 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.

§ * § * §

Gli immobili suddetti e come meglio descritti nella perizia di stima, si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a titolo di vendita forzata ai sensi degli articoli 2919 e seguenti del codice civile chiarendosi in particolare che ai sensi dell'articolo 2922 cc nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa e la vendita stessa non può essere impugnata per causa di lesione. Inoltre si precisa che quanto dichiarato dal Perito nella perizia di stima suddetta non è oggetto di garanzia contrattuale, in particolare in merito alla regolarità urbanistica (agli oneri per eventuali sanatorie), allo stato di fatto, ai gravami non cancellabili ed alle spese condominiali.

Si precisa inoltre, che l'acquirente dovrà dichiarare espressamente di conoscere ed accettare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente il bene prestando specifica acquiescenza al suo coinvolgimento nella richiamata procedura e ritenendolo senz'altro adeguato allo scopo che intende farne, con conseguente esonero della Procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti e difformità, ivi compresi, ad esempio, quelli derivanti dall'applicazione degli artt. 600 c.p.c. e ss. ed alla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti, anche se occulti, irrisconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia.

Gli immobili saranno trasferiti con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e con le eventuali quote di comproprietà sui beni comuni se e come ad essi spettanti.

§ * § * §

FISSA

per il giorno 12 (dodici) MAGGIO 2026 (duemilaventisei)

alle ore 15,00 e seguenti

l'esperimento di vendita con le modalità della vendita senza incanto ai sensi dell'art. 572 c.p.c. ovvero per la gara sulle medesime ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alle seguenti condizioni:

LOTTO A**Rinominato 3 (TRE)**

Prezzo base della vendita senza incanto Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila)

SENZA POSSIBILITA' DI OFFERTA INFERIORE AL PREZZO BASE;

in caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 3.000,00 (tremila)**.

Non è consentito il pagamento rateale del prezzo e quindi non sono consentite dilazioni rispetto ai termini di pagamento sotto indicati.

Si precisa che, oltre alle imposte e tasse per la stipula dell'atto di trasferimento e la cancellazione dei relativi gravami, sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari spettanti al notaio per lo svolgimento della vendita competitiva, per la stipula dell'atto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami.

L'atto di trasferimento sarà stipulato dal dottor Pietro Bernardi Fabbrani notaio in Rimini.

DETERMINA

le modalità di vendita come indicato nelle seguenti "NORME GENERALI".

L'asta sarà eseguita con le modalità "senza incanto" di cui agli articoli 570 e ss. del C.P.C.

Il presente avviso sarà comunicato ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio da parte del commissario liquidatore.

Rimini, li 16 marzo 2026

Il Commissario Liquidatore
dott.ssa Antonella Brancaleoni

1) PROFESSIONISTA INCARICATO

Come previsto nell'autorizzazione sopra citata, ci si avvale del Notaio Pietro Bernardi Fabbrani (nel seguito anche "notaio incaricato") per il compimento delle operazioni di vendita tramite procedure competitive, nel rispetto delle istruzioni contenute nell'autorizzazione ministeriale e attenendosi per quanto possibile alle modalità di esitazione usualmente utilizzate per le vendite nelle esecuzioni immobiliari.

2) OFFERTE

Ognuno, tranne il debitore e gli altri soggetti esclusi per legge, è ammesso ad offrire per l'acquisto.

Le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile, speciale o generale.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

Le offerte devono essere presentate entro le ore 13,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, presso lo studio del notaio incaricato, in Rimini, Via Gambalunga n. 28 Scala A primo piano, mediante busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente (notaio incaricato o suo collaboratore):

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito della busta,
- la data e l'ora di ricevimento della busta,
- il nome del notaio incaricato,
- la data fissata per l'esame delle offerte.

All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:

a) Offerta irrevocabile

La dichiarazione debitamente sottoscritta, in regola con il bollo, contenente offerta irrevocabile di acquisto con l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa.

Dovranno essere indicate le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e nell'ipotesi di persona coniugata il regime patrimoniale prescelto e dovrà essere allegata copia di valido documento di identità.

In caso di offerta presentata per conto e nome di persone giuridiche o enti (società, associazioni, ecc...) dovrà essere allegata la documentazione

comprovante i poteri di colui che sottoscrive l'offerta e che interverrà all'asta (certificato o visura camerale aggiornati a non oltre trenta giorni, eventuale estratto del verbale di CdA o di assemblea).

L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Rimini.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione delle eventuali diverse quote e diritti di intestazione del bene e l'indicazione di quello tra i diversi offerenti che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

b) Cauzione

Assegno circolare (emesso esclusivamente da una banca italiana o dalle poste) non trasferibile, intestato a "VALORE IMMOBILIARE – SOCIETA' CONSORTILE COOPERATIVA" di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione.

c) Spese

Assegno circolare (emesso esclusivamente da una banca italiana o dalle poste) non trasferibile, intestato a "VALORE IMMOBILIARE – SOCIETA' CONSORTILE COOPERATIVA" di importo non inferiore al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di acconto spese e diritti di gara.

Gli assegni saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari immediatamente dopo l'eventuale svolgimento dell'asta.

3) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 CPC avranno luogo presso lo studio del notaio in **RIMINI VIA GAMBALUNGA N. 28 SCALA A PRIMO PIANO**. Il notaio incaricato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, e provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

L'offerta non è efficace e quindi non verrà ammessa:

- a) se il prezzo offerto è inferiore a quanto indicato nell'avviso;
- b) se non è stata consegnata la cauzione e l'acconto spese nella misura e nelle modalità sopra indicate;
- c) se presentata oltre il termine stabilito;

d) se non è sottoscritta.

Il professionista incaricato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c., pertanto si precisa che:

- se 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;

4) AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, nonché le spese e gli onorari notarili nell'importo esatto che sarà comunicato dal notaio incaricato, entro il **termine massimo di 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione.**

Si precisa che questo termine è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale.

In caso di inadempimento per mancato versamento nei termini suddetti da parte dell'aggiudicatario si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c..

I pagamenti delle somme suddette dovranno essere effettuati mediante assegni circolari (emessi esclusivamente da banche italiane o dalle Poste) non trasferibili intestati a "VALORE IMMOBILIARE - SOCIETA' CONSORTILE COOPERATIVA" da consegnare presso lo studio del notaio incaricato nei giorni ed orari di ufficio.

Il trasferimento sarà soggetto ad I.V.A., ad imposta proporzionale o fissa di registro, alle imposte proporzionali o fisse ipotecaria e catastale, in base al regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alla natura dell'immobile e alle condizioni fiscali soggettive del soggetto dante causa e dell'aggiudicatario.

5) ATTO DI VENDITA

La stipula dell'atto di vendita innanzi al notaio incaricato dott. Pietro Bernardi Fabbrani dovrà avvenire entro 60 (sessanta) giorni dalla aggiudicazione e

comunque contestualmente al saldo come sopra specificato.

Trattasi di “vendita forzata” alla quale si applicano le norme di cui agli articoli 2919 e seguenti del Codice Civile.

Tutte le spese, imposte ed onorari relativi alla procedura di vendita competitiva (redazione avviso, svolgimento aste, stipula dell’atto di vendita, eventuali CDU e Ape) sono a carico dell’aggiudicatario e dovranno essere versati contestualmente alla stipula.

Rimangono a carico della procedura soltanto le spese per la pubblicità.

6) CANCELLAZIONE GRAVAMI

Una volta avvenuto il versamento del prezzo da parte dell’acquirente e la stipula dell’atto di vendita, come indicato nell’autorizzazione da parte dell’Autorità di Vigilanza, l’Autorità di Vigilanza medesima - su richiesta del Commissario Liquidatore vistata dal comitato di sorveglianza, se nominato - ordinerà con decreto che si cancellino le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli, esonerando il conservatore dei pubblici registri da ogni responsabilità.

I relativi annotamenti di cancellazione o restrizione saranno eseguiti dal notaio incaricato e le spese (imposte ed onorari) per effettuare tali cancellazioni sono a totale carico dell’aggiudicatario e dovranno essere versate contestualmente all’atto di vendita.

7) FINANZIAMENTI BANCARI

Al fine di agevolare da parte degli aggiudicatari l’ottenimento di finanziamenti bancari con garanzia ipotecaria sui beni oggetto del presente avviso, si potrà applicare una disciplina analoga a quella di cui al secondo comma dell’art. 585, c.p.c. chiarendosi che la trascrizione della vendita sarà eseguita a cura del “notaio incaricato” subito immediatamente prima della iscrizione dell’ipoteca a garanzia del suddetto finanziamento, fermo restando l’impegno della procedura a cancellare i gravami con le modalità sopra descritte.

8) INFORMAZIONI

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale della relazione di stima, dell’avviso di vendita, degli atti e dei documenti della procedura consultabili presso il sito internet www.astegiudiziarie.it e presso il professionista incaricato.

VISITE



Si precisa che è possibile prenotare visite all'immobile tramite il Commissario Liquidatore.

§ * § * §

Si avverte che maggiori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto commissario liquidatore o dal notaio o suoi incaricati presso lo studio della D.A.V. in Rimini (RN) Via Gambalunga n. 28 tel. 0541 54486 (le comunicazioni mail possono inviarsi a: info@delegatirimini.it).

