

## MINISTERO

### DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY

ASTE  
GIUDIZIARIE®

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

559/2015 – RAVENNA

#### 2° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

##### LOTTI

**D (rinominato come lotto 4) – FAENZA VIA RISORGIMENTO**

**H + I (rinominati come lotto 5) – FAENZA VIA SAN BIAGIO**

**N (rinominato come lotto 7) - FAENZA VIA CORGIN**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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](mailto: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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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](mailto: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 D (Faenza Via Risorgimento)**

**rinominato come 4 (QUATTRO)**

Piena proprietà su fabbricato a destinazione direzionale con corte esclusiva oltre a vicina e retrostante area di terreno edificabile, sito a **Faenza (RA) in Viale Risorgimento n. 37**, e precisamente:

unità ad uso direzionale costituita da

-- piano sottostrada da vani ad uso archivio e disimpegno per una superficie commerciale di mq 312,88

-- piano terra da diversi vani ad uso ufficio, ingresso/reception, sala d'attesa, disimpegno e bagno per una superficie commerciale di mq 532,30 oltre a tettoia di mq 51,74,

-- piano primo da vari vani ad uso ufficio, bagno, ripostiglio, disimpegno per una superficie commerciale di mq 283,20 e balconi per mq 22,24,

corte esclusiva di pertinenza in parte pavimentata ed in parte a verde di mq. 2311,

area edificabile vicina e retrostante l'immobile di mq 5.328, (alla data della perizia ancora ineditata ed utilizzata come deposito di materiale), con in un margine una cabina elettrica con un ripetitore per telefonia Inwit (con i relativi contratti di locazione e le connesse servitù),

il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune suddetto al

Foglio 115, Particella 201, Sub. 8 e Particella 656 sub.1 (graffate), Categoria D/8, Consistenza --, Superficie catastale Totale: \_\_, Rendita € 13.744,00, via Marcello Malpighi; viale Risorgimento n. 37, piano S1-T-1;

Foglio 115, Particella 656 sub.2, Categoria D/1, Rendita € 623,00, via

Malpighi, piano T

e al Catasto Terreni al

Foglio 115, Particella 201, Ente Urbano 2.895 mq

Foglio 115, Particella 656, Ente Urbano 5.328 mq.

Si segnalano le seguenti formalità risultanti dalla perizia:

**Art. 931 del 23/01/1979** dovuto a scrittura privata del 28/12/1978 del Notaio Baruzzi di Faenza (Ra), Rep. 35020, atto unilaterale d'obbligo, interessante il terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Faenza foglio 115, Particella 36,

**Art.7936 del 21/09/1992** dovuto a scrittura privata a rogito del 10/09/1992 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep. 10635, assenso a costruire sul confine, interessante tra gli altri, il terreno in Faenza, distinto al Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 115, Particella 36,

**Art.13522 del 24/10/2002** dovuto a scrittura privata a rogito del 25/09/2002 del Notaio De Pasquale di Faenza, Rep. 138043, servitù di elettrodotto interessante i terreni distinti al Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 115, Particelle 36 e 201,

**Art.16656 del 21/11/2007** dovuto a rogito del 16/11/2007 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep. 136409/13054, servitù di acquedotto e passaggio interessante (tra gli altri) i terreni distinti al Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 115, Particelle 201

\*\*\*\*\*

### **Destinazione urbanistica**

Si richiama quanto indicato nell'elaborato peritale al quale si fa integrale riferimento

Si richiama il certificato rilasciato dal Comune di Faenza in data 02/04/2024 a seguito della richiesta del CTU presentata in data 05/03/2024, P.G. 24400/2024.

L'acquisizione del Certificato aggiornato sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

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.

### **Rendimento Energetico**

Si segnala che per l'immobile sopra descritto non risulta agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica, che dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario.

### **Provenienza**

I diritti in oggetto sono pervenuti, da ultimo, con 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 fatta eccezione per la presenza di un contratto di locazione di porzione di terreno di mq. 100 facente parte del foglio 115 particella 36-201 su cui è installata un'antenna, sottoscritto il 30/07/2015 e rinnovabile di 6 anni (risulta attualmente rinnovato fino al 30/11/2027 salvo disdette).

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, alla quale si fa integrale riferimento e dalla quale risultano, tra l'altro, le seguenti pratiche:

- Concessione n.828 del 14/10/1978 e successive varianti in Corso d'opera e ampliamenti – C.E. n.741/79 – C.E. n.769/80 – C.E. n.80/84 – C.E. n.408/87 – C.E. n.521/91 – C.E. n.414/94;
- Concessione edilizia n. 242 del 04/09/1998, prot. ed. 514 del 27/04/1998, per la costruzione di capannone in ampliamento destinato ad attività commerciale all'ingrosso;
- DIA prot. ed. 949 del 26/07/2001, relativa alla concessione edilizia n. 242/98, relativa ad alcune modifiche interne ed esterne;
- Concessione edilizia n. 373/01 del 31/07/2001, prot. ed. 963;
- DIA prot. ed. 850 del 18/08/2003, relativa alla variante alla concessione edilizia n. 373/01, relativa alla verifica di adeguamento sismico oltre ad alcune variazioni interne;

- Denuncia di Inizio Attività prot. ed. 952 del 15/09/2006, relativa a opere di completamento e modifica alla concessione n.373/01, relativa a opere di manutenzione straordinaria;
- Certificato di conformità ed agibilità edilizia del 31/03/2008;
- SCIA P.G. 28441 del 15/07/2013, relativa a frazionamento dell'unità immobiliare in due parti: un'attività connessa all'autotrasporto, l'altra di vendita di materiale edile all'ingrosso con deposito.

In variazione, rispetto alla relazione già depositata nel 2016, si riportano di seguito, i soli estremi di riferimento relativi ai titoli edilizi, inerenti l'installazione dell'antenna-ripetitore:

- D.I.A. prot. n. 700 del 29/05/1998, per installazione stazione radiobase (solo estremi di riferimento)
- DIA prot. ed. 861 del 12/08/2003, relativa alla variante alla concessione edilizia n. 373/01 (solo estremi di riferimento);
- Permesso di Costruire prot. n. 583 del 11/06/2004, relativo a riconfigurazione di stazione radio base per telefonia mobile;
- DIA prot. ed. 39 del 17/01/2005, relativa alla installazione di parabole;
- SCIA P.G. 41172 del 08/11/2011, relativa a modifiche interne ed esterne.

#### **LOTTO H + LOTTO I (FAENZA VIA SAN BIAGIO)**

##### **rinominati come 5 (CINQUE)**

**H)** Piena proprietà su appezzamento di terreno agricolo, privo di fabbricati, sito in Comune di **Faenza via San Biagio Antico**, località San Biagio Antico, sito nelle vicinanze delle località di Monte Brullo, Ponticello, Oriolo dei Fichi e il Parco delle Ginestre, e precisamente

- Coltivo abbandonato mq 101.157
- Altro (uso non agricolo) mq 22.107

per una superficie fondiaria di circa 123.264,00 mq.  
distinto al Catasto Terreni del Comune di Faenza

al Foglio 250 particelle

- 66, Qualità Bosco Alto, Classe 2, Superficie mq 180, Reddito: Dominicale € 0,37, Agrario € 0,04;
- 68, Qualità Bosco Alto, Classe 2, Superficie mq 2.720, Reddito: Dominicale € 5,62, Agrario € 0,56;
- 72, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie mq 4.770, Reddito: Dominicale €

30,79, Agrario € 32,03;

- 95, Qualità Seminativo Arboreo, Classe 5, Superficie mq 58, Reddito: Dominicale € 0,21, Agrario € 0,34;

- 189, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie mq 101.157, Reddito: Dominicale € 653,04, Agrario € 679,16;

- 190, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie mq 4.029, Reddito: Dominicale € 26,01, Agrario € 27,05;

- 191, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie mq 10.350, Reddito: Dominicale € 66,82, Agrario € 69,49.

**D)** Piena proprietà su appezzamento di terreno agricolo, privo di fabbricati, sito in Comune di **Faenza via San Biagio Antico**, località San Biagio Vecchio, nelle vicinanze delle località di Monte Brullo, Ponticello, Oriolo dei Fichi e il Parco delle Ginestre e precisamente:

– Arboricoltura da legno ciclo medio-lungo – 24.500,00 mq (Particelle 192 e 301)

– Uso non agricolo-tare – 3.830,00 mq (Particelle 192 e 301)

per una superficie fondiaria di circa 28.330,00 mq. distinto al Catasto Terreni del Comune di Faenza

al Foglio 250 particelle

- 192, Qualità Cast Frutto, Classe U, Superficie mq 3.085, Reddito: Dominicale € 7,97, Agrario € 1,59;

- 301, Qualità Cast Frutto, Classe U, Superficie mq 25.155, Reddito: Dominicale € 64,96, Agrario € 12,99;

Si riportano le formalità segnalate in perizia:

*“Si rileva inoltre che si è costituita servitù perpetua di passaggio, gravante sulla particella 68 del presente complesso immobiliare, a favore della particella 67 distinta al Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 250, di seguito meglio specificata e di irrilevante valenza ai fini estimativi per i beni oggetto della presente relazione”*

**Art. 12244 del 02/08/2022** dovuto a scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 25/07/2022 del Notaio Ira Bugani di Faenza Rep. 38326/13662 costituzione di diritti reali a titolo oneroso, riportante tra gli altri beni, il terreno distinto al Foglio 250, Particelle 67, 189 per il diritto di servitù di accesso e di

utilizzo cisterna

**Art. 5460 del 05/07/1989** dovuto ad atto privato del 08/06/1989 del Notaio Vicini di Faenza (Ra), Rep. n. 15129, atto unilaterale d'obbligo, interessante (tra gli altri) i terreni distinti al Foglio 250, Particelle 42 e 44:

\*\*\*\*\*

**Destinazione urbanistica**

Lotto H - Si richiama il certificato rilasciato dal Comune di Faenza in data 02/04/2024 a seguito della richiesta del CTU presentata in data 05/03/2024, P.G. 24404/2024 e quanto indicato nell'elaborato peritale al quale si fa integrale riferimento.

Lotto I - Si richiama il certificato rilasciato dal Comune di Faenza in data 02/04/2024 a seguito della richiesta del CTU presentata in data 05/03/2024, P.G. 24401/2024 e quanto indicato nell'elaborato peritale al quale si fa integrale riferimento.

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.

L'acquisizione del Certificato aggiornato sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Provenienza**

I diritti in oggetto sono pervenuti da ultimo in forza di atto di scissione a rogito 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 non essere affittati

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.

**LOTTO N (FAENZA VIA CORGIN)**

**rinominato come 7 (SETTE)**

Piena proprietà su terreno edificabile senza fabbricati sito in Comune di **Faenza (RA), via Corgin, angolo via Deruta**, nelle vicinanze delle località di

Cascina, Sant'Andrea e Borgo Liverano, per una superficie fondiaria di 5.910 mq., distinto al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 86, Particella 513, Qualità Incolt Produt, Classe U, Superficie ha 59 are 10 ca, Reddito: Dominicale € 2,41, Agrario € 1,22.

Si richiamano le formalità indicate in perizia, alla quale si fa integrale riferimento:

**Art. 5002 del 31/07/85** dovuto a rogito del 25/07/85 del Notaio Bergamini di Faenza, Rep.15968, ATTO D'OBBLIGO (per vincolo del lotto), gravante tra gli altri beni i terreni distinti al Foglio 86, Particelle 29 e 31

• **Art. 4554 del 07/05/01** dovuto a rogito del 04/05/01 del Notaio De Pasquale di Faenza, Rep. 129487, COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, tra gli altri beni il terreno distinto al Foglio 86, Particella 145

• **Art. 5529 del 01/06/01** dovuto a rogito del 04/05/01 del Notaio De Pasquale di Faenza, Rep. 129487, COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (Servitù di passaggio), tra gli altri beni il terreno distinto al Foglio 86, Particella 145

• **Art. 12782 del 09/10/02** dovuto a rogito del 25/09/02 del Notaio Bonfanti di Faenza, Rep. 45309, ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO, tra i numerosi altri beni, gravante il terreno distinto al Foglio 86, Particella 145

• **Art. 5006 del 01/04/03** dovuto a rogito del 19/03/03 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep. 119658, COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (Servitù di elettrodotto), tra gli altri beni, gravante il terreno distinto al Foglio 86, Particella 145

• **Art. 9953 del 25/06/04** dovuto a rogito del 27/05/04 del Notaio De Pasquale di Faenza, Rep. 152871, COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (Servitù di elettrodotto), tra gli altri numerosi beni, gravante il terreno distinto al Foglio 86, Particella 396

• **Art. 17282 del 18/11/04** dovuto a rogito del 08/11/04 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep. 127424, MODIFICA DI SERVITU' (Elettrodotto), di cui all'art.5006/03, tra gli altri beni, gravante il terreno distinto al Foglio 86, Particella 396

• **Art. 3319 del 03/03/06** dovuto a rogito del 16/02/06 del Notaio Bonfanti di Faenza, Rep. 50831, CONVENZIONE EDILIZIA, tra gli altri numerosi beni, gravante il terreno distinto al Foglio 86, Particella 396

**Destinazione urbanistica**

Si richiama il certificato rilasciato dal Comune di Faenza in data 02/04/2024 a seguito della richiesta del CTU presentata in data 05/03/2024, P.G. 24266/2024 e quanto indicato nell'elaborato peritale al quale si fa integrale riferimento.

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.

L'acquisizione del Certificato aggiornato sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Provenienza**

I diritti in oggetto sono pervenuti in forza di rogito del 22/12/08 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep. 139096/14394, trascritto a Ravenna il 31/12/2008 all'Art. 16628 e, da ultimo, in forza di atto di scissione a rogito 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 non essere affittati

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.

**DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI****Conformità urbanistico-edilizia e catastale**

Si richiama integralmente tutto quanto indicato nell'elaborato peritale in merito alle eventuali 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 eventuale 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 segnali 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, irricognoscibili 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 28 (ventotto) LUGLIO 2026 (duemilaventisei)**

**alle ore 15,00 e seguenti**

**presso l'ufficio in RIMINI via Gambalunga n. 28 scala A primo piano**

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 D**

**Rinominato 4 (QUATTRO)**

**Prezzo base della vendita senza incanto Euro 1.032.000,00 (unmillionetrentaduemila) SENZA POSSIBILITA' DI OFFERTA INFERIORE AL PREZZO BASE;**

in caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 21.000,00 (ventunomila).

**LOTTI H+I**

**Rinominati 5 (CINQUE)**

**Prezzo base della vendita senza incanto Euro 92.800,00 (novantaduemilaottocento) SENZA POSSIBILITA' DI OFFERTA INFERIORE AL PREZZO BASE;**

in caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00 (duemila).

**LOTTO N****Rinominato 7 (SETTE)**

**Prezzo base della vendita senza incanto Euro 532.000,00  
(cinquecentotrentaduemila)**

**SENZA POSSIBILITA' DI OFFERTA INFERIORE AL PREZZO  
BASE;**

in caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 11.000,00 (undicimila).

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 all'acquisizione del Certificato Destinazione Urbanistica, 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 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 27 maggio 2026

Il Commissario Liquidatore  
dott.ssa Antonella Brancaleoni

## NORME GENERALI

### 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](http://www.astegiudiziarie.it) e presso il professionista incaricato.



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](mailto:info@delegatirimini.it)).

