

RG n. 3/2019 -4/2019

Giudice Delegato: Dott.ssa Corvetta Maria Carla

Curatore: Dott. Carli Stefano

7° Tentativo

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA TELEMATICA COMPETITIVA SENZA
INCANTO CON GARA ASINCRONA**

Il liquidatore della Procedure in epigrafe, Dott. Carli Stefano, con studio in Rimini , Via Sigismondo 69 Tel
0541-781131

premesse che

- il Tribunale di Rimini con decreti di Omologazione di accordo di composizione della crisi da sovraindebitamento emessi in data 27 giugno 2019, RG. 3/2019 e 4/2019 , nominava il sottoscritto nella sua qualità di liquidatore dei beni già sottoposti a pignoramento facenti parte dell'esecuzione immobiliare RGE 166/2016;
- in esecuzione dei decreti di Omologazione, è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, il liquidatore intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati

AVVISA

che il giorno **25.03.2026** alle ore **09,30** presso lo studio notarile Menale – Pinto Piazza L. Ferrari 22/A a Rimini si procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili d'acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive (in seguito "Regolamento") qui allegato sub 1, e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal

debitore, 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.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

Lotto 3):

COMUNE DI SALUDECIO

piena ed intera proprietà:

- **Appartamento posto al piano primo e secondo sottotetto, con cantina al piano seminterrato, posto in Villetta sito a Saludecio (Rn) frazione S.Ansovino Via Grande n.91, composta da:**

- piano primo da : Soggiorno, cucina, un disimpegno, due ripostigli, una camera, un bagno, un balcone; e piano secondo sottotetto composto da : due ripostigli , avente accesso tramite scala interna (sub 4), comune anche ai sub 1,2 (oggi 5-6); sviluppa una superficie netta complessiva di mq. 274,67, riferito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 18 mappale 375 subalterno 7, Via Grande n. 9, P. S1-1-2, F/3 (variazione della destinazione da appartamento ad unità in corso di costruzione Prot. RN0026196 del 22 maggio 2019);

- **laboratorio posto al piano rialzato in Villetta, sito a Saludecio (Rn) frazione S.Ansovino Via Grande n.91, composto da:** laboratorio al grezzo, con balcone (l'unità immobiliare è priva di impianti e di pareti interne), avente accesso tramite scala interna (sub 4), comune anche ai sub 1,3 (oggi 5-7); **sviluppa una superficie netta complessiva di mq. 126,49**, riferito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 18 mappale 375 subalterno 6, Via Grande n. 91, P. T, F/3, (variazione della destinazione da laboratorio ad unità in corso di costruzione Prot. RN0026195 del 22 maggio 2019);

- **autorimessa posto al piano seminterrato in Villetta, sito a Saludecio (Rn) frazione S.Ansovino Via Grande n.91, composta da** garage al grezzo (l'unità immobiliare è priva di impianti e di pareti interne), avente in comune scala interna, esterna e corte (sub 4), comune anche ai sub 2,3 (oggi 6-7); **sviluppa una superficie netta complessiva di mq. 44,75**, foglio 18 mappale 375 subalterno 5, Via Grande n. 91, P.S1, 3, (variazione della destinazione da autorimessa ad unità in corso di costruzione Prot. RN0026194 del 22 maggio 2019).

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 66.446,00

Cauzione: minimo 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 2.000,00

Non sono ammesse offerte inferiori al 75% del prezzo base pari ad euro 49.835,00

Situazione urbanistica:

Dalla Ctu risultano difformità rispetto gli elaborati grafici allegati all'ultimo progetto legittimato in alcune misurazioni, rientranti comunque nella tolleranza del 2%, come previsto dalla legge vigente.

Al momento del sopralluogo dal parte del CTU l'immobile si trovava allo stato grezzo, prive di impianti , di intonaci e finiture. Il laboratorio posto al piano rialzato (Sub 2 oggi sub. 6 parte) era privo di divisioni interne.

Le altezze interne risultavano tutte maggiori rispetto a quelle indicate sugli elaborati concessionati.

A seguito di successiva verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saludecio da parte del CTU, il quale ha potuto riscontrare che per rendere conforme lo stato di fatto dei luoghi occorre procedere con Cila (comunicazione di inizio lavori asseverata) in sanatoria, per i costi e oneri, che resteranno a carico dell'aggiudicatario, si rinvia alla perizia.

Situazione catastale:

A seguito di verifiche effettuate dal CTU, si è riscontrato che non è verificata la conformità catastale dei Subb 1,2,3 (5-6-7).

Le difformità riscontrate sono le seguenti :

- all'interno dell'appartamento posto al piano primo Sub 3 (oggi sub. 7) sono presenti difformità riguardanti le destinazioni d'uso dei locali; l'altezza indicata risulta errata in quanto è m. 2,88, l'altezza della cantina è errata in quanto è m. 2,57 ed è rappresentata erroneamente la pianta della cantina;
- all'interno del laboratorio posto al piano rialzato Sub 2 (oggi sub. 6) sono presenti difformità in quanto sul posto non sono presenti tramezzi interni, inoltre l'altezza indicata risulta errata in quanto è m.3,17;
- l'altezza del garage Sub 1 (oggi sub. 5) risulta errata in quanto è m. 2,57 ed è rappresentata erroneamente nella pianta h.m. 2,50.

I CTU ha provveduto ad effettuare le variazioni catastali come da autorizzazione del Giudice.

Stato di possesso del bene: gli immobili risultano liberi da persone e cose;

LOTTO 5):

COMUNE DI SALUDECIO
piena ed intera proprietà:

Appezzamento di terreno agricolo sito in Saludecio (Rn) frazione S.Ansovino Via delle Cannelle Snc, sviluppa una superficie netta complessiva di mq. 4512 circa (catastale). Il terreno

Il terreno ha forma irregolare, non è confinato.

Le sistemazioni agrarie sono a seminativo. L'accesso è consentito da strada vicinale non asfaltata, riferito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio particella 71, seminativo, classe 3, superficie are 45:12, reddito dominicale € 16,31, agrario € 23,30.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Situazione urbanistica e catastale:

A seguito di rilievo a vista effettuato dalla Ctu presso gli immobili oggetto della presente perizia ha riscontrato che il terreno agricolo è privo di confini materializzati; e risulta coltivato.

Il CTU al fine di poter individuare l'immobile ha ritenuto opportuno procedere con apposito rilievo topografico e successivo picchettamento previa autorizzazione del Giudice

Conformità catastale:

A seguito di rilievo e picchettamento in loco si sono materializzati i confini di proprietà.

Stato di possesso del bene: L'immobile risulta coltivato, ma non sono presenti contratti d'affitto né di comodati d'uso registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

Prezzo base del Lotto 5: € 3.493,00

Cauzione: minimo 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 500,00

Non sono ammesse offerte inferiori ad euro 3.493,00

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Le offerte saranno soggette alle condizioni, termini e modalità indicati nel Regolamento, oltre che alle seguenti specifiche condizioni.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite la piattaforma

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate tramite il sistema telematico , con le modalità indicate nel presente avviso e nel regolamento allegato, entro le ore 12,00 del giorno 24.03.2026.

a. Condizioni di ammissibilità formale.

Le offerte devono contenere, a pena di inammissibilità, tutti i dati e le informazioni richieste nel presente avviso e nel Regolamento: il lotto a cui l'offerta si riferisce tra quelli indicati nel precedente paragrafo 1); l'importo offerto, non inferiore al minimo stabilito per tale lotto.

Nella comunicazione il dichiarante deve specificare se agisce in proprio oppure per altra società del proprio Gruppo, ma non sono consentite manifestazioni di interesse di intermediari o presentate per terzi (diversi da appartenenti al Gruppo di imprese).

Qualora un'offerta fosse presentata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI), essa deve contenere a pena di inammissibilità, dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti.

b. Versamento anticipato della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: **PROCED. ACCORDO RG 3/2019** , recante codice IBAN **:IT40E0899524213000000077814** specificando nella causale del bonifico "**PROCED. ACCORDO RG 3/2019 – 4/2019** Lotto n. _____ , cauzione.

Tale importo sarà trattenuto in **caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..**

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che la somma risulti effettivamente accreditata sul conto corrente della procedura **il giorno precedente** l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si invitano i partecipanti all'asta a verificare preventivamente con il proprio istituto bancario le tempistiche necessarie per ottenere l'effettivo accredito della cauzione sul conto della procedura entro i termini sopra richiesti e ad effettuare quindi il bonifico con un congruo anticipo.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione al netto delle relative spese bancarie.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le offerte verranno aperte dal Curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e con il codice di partecipazione.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara inizierà il giorno 25/03/2026 dopo la validazione delle offerte e terminerà il giorno 26/03/2026 alle ore 12:00.

Tutti i partecipanti all'asta dovranno collegarsi al portale www.astetelematiche.it a partire dall'orario fissato all'inizio del presente avviso di vendita come indicato nel Regolamento qui allegato sub 1.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il Curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto in base alla priorità temporale nel deposito della prima offerta.

c. Visite.

Per la visione dei beni gli interessati dovranno contattare preventivamente il Curatore, Dott. Carli Stefano, nei giorni di **Lunedì - Mercoledì - Giovedì** al numero 0541-781131 dalle ore 15 alle ore 18.

La visita dell'immobile potrà essere richiesta direttamente anche tramite l'apposito link **RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA** presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito www.astegiudiziarie.it.

d. Termini di pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Il termine per procedere al versamento del saldo prezzo, delle spese e dei diritti d'asta, pari ad euro 240,00 oltre iva per singolo lotto, è di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento del saldo dovrà avvenire sul conto corrente della procedura intestato a: **PROCED. ACCORDO RG 3/2019**, recante codice IBAN: **IT40E0899524213000000077814** specificando nella causale del bonifico "**PROCED. ACCORDO R.G. 3/2019 – R.G. 4/2019 Lotto n. _____**".

Saldo " o mediante assegni bancari circolari non trasferibili intestati al "**PROCED. ACCORDO R.G. 3/2019 -4/2019 Lotto n. _____**".

Il versamento dei diritti d'asta pari ad euro 240,21 oltre iva resta a carico dell'aggiudicatario e dovrà avvenire sul conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea SpA recante codice IBAN IT 15 T 01030 13900 000063311635 c/o MPS, specificando nella causale del bonifico "**Trib. Rimini Proced. Accordo R.G. N. 3/2019 – 4/2019 Lotto n. _____, diritti d'asta**".

Qualora il pagamento del prezzo avvenisse mediante mutuo ipotecario entro il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, la parte aggiudicataria dovrà rivolgere apposita richiesta al Curatore.

Il curatore potrà richiedere un anticipo in conto spese all'aggiudicatario che dovrà essere versato prima dell'atto di trasferimento del bene a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a:

PROCED. ACCORDO RG 3/2019, recante codice IBAN: **IT40E0899524213000000077814** specificando nella causale del bonifico "**PROCED. ACCORDO R.G. 3/2019 – R.G. 4 Lotto n. _____, Fondo spese**" secondo le prescrizioni che verranno comunicate all'aggiudicatario da parte del curatore e fatto salvo il conguaglio finale.

Il residuo prezzo ed il conguaglio delle spese devono essere versati nel termine fissato e comunque entro la data dell'atto pubblico di vendita.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, dei diritti d'asta e delle spese, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà confiscata la cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che il Curatore non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del complesso di beni all'acquirente definitivo".

Tutte le spese, imposte e tasse, onorari notarili inerenti al trasferimento dei beni, alla cancellazione delle iscrizioni/trascrizioni, alle spese di asta ed alle ulteriori attività complementari alla vendita incluso la redazione del verbale di aggiudicazione, oltre ai diritti spettanti alla società AsteGiudiziarie in Linea spa resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Restano a carico della parte aggiudicataria anche le eventuali spese da sostenere per il rilascio del certificato energetico e le eventuali spese condominiali per l'anno in corso e per quello precedente.

Tutte le spese ed onorari a carico dell'aggiudicatario dovranno essere versati al momento del rogito al notaio Dott.ssa Pinto Elena con le modalità che verranno indicate da quest'ultima.

Il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia e nell'avviso.

e. Trasferimento di proprietà.

Gli immobili verranno trasferiti con atto pubblico notarile da effettuarsi entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione dell'immobile presso lo studio notarile Menale – Pinto Piazza Ferrari 22/A Rimini telefono 0541- 52111 mail: rmenale.2@notariato.it . Il medesimo studio provvederà inoltre, a spese dell'aggiudicatario, alla cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia e nell'avviso.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, omissis il nominativo del soggetto fallito e di eventuali terzi, sarà pubblicato assieme al regolamento di partecipazione all'asta, alla perizia ed agli ulteriori allegati:

- sul portale delle vendite pubbliche: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it; www.astetelematiche.it; www.reteaste.tv; www.tribunale.rimini.giustizia.it;
- tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Bakeka.it, Casa.it, Idealista.it.

VARIE

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi **perentori**. Il Curatore, si riserva di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare il Curatore Dott. Carli Stefano, con studio in Rimini Via Sigismondo 69; tel. 0541-781131, e-mail dottcarlistefano@gmail.com; pec: drcarlistefano@legalmail.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

telefono: 0586/20141

email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Rimini li 08/01/2026

Il Liquidatore Dott. Carli Stefano



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®