

AVVISO DI INDAGINE ESPLORATIVA**RACCOLTA DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE****ALL'ACQUISTO DI IMMOBILE****DA DESTINARE ALLA VENDITA AL MIGLIOR OFFERENTE****Sino al giorno 20/08/2026**

La sottoscritta società Fuzzi Srl di seguito società, nell'ambito di un percorso di composizione negoziata ex art. 17 e ss del CCII e in qualità di proprietaria di fabbricato immobiliare sito nel Comune di Cattolica, rende noto che intende procedere alla raccolta di manifestazioni di interesse finalizzate alla successiva vendita del seguente immobile mediante procedura competitiva da aggiudicarsi al miglior offerente.

L'Immobile

Il bene immobile posto in vendita è individuato nell'Allegato A, che consiste nella perizia di stima immobiliare redatta dal Geom. Loris Cardacci del 25 luglio 2026 che comprende anche alcune foto del fabbricato che formano parte integrante del presente avviso ed alla cui consultazione si rinvia.

Descrizione sommaria

Il lotto su cui insiste la porzione di fabbricato posto in vendita si trova nel Comune di Cattolica Viale Nazzario Sauro/Piazzale della Stazione ed ha una collocazione in zona semicentrale adiacente alla stazione dei treni di Cattolica. Per quanto concerne l'area di corte esterna è dotata di area di pertinenza esclusiva. Sul retro del fabbricato è presente un'area comune a tutte le U.I. costituenti il fabbricato (una unità immobiliare risulta intestata ad altra ditta) che a sua volta è stata suddivisa al solo catasto urbano per darne parziale utilizzo esclusivo a ciascuna di esse.

Le unità immobiliari facenti parte l'intero complesso immobiliare in vendita consistono in due unità ad uso residenziale e una destinata ad uso magazzino. Entrambe le unità si sviluppano su due piani fuori terra con struttura in muratura, solai in putrelle e tavelloni, infissi in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Lo stato di conservazione dell'intero fabbricato versa in uno stato di manutenzione e conservazione pessimo, come meglio descritto nella perizia di stima.

Per quanto concerne la situazione urbanistica del fabbricato, il perito ha evidenziato che non sono stati rinvenuti titoli abitativi che attestino la data post bellica di costruzione e pertanto l'edificazione ha ritenuto datarla in un periodo pre bellico. L'eventuale conformità urbanistica dovrà essere verificata al momento del rogito notarile se ed in quanto necessaria.

Il fabbricato nel suo complesso è inserito nel "SISTEMA INSEDIATIVO STORICO" - centro storico.

L'area è altresì inserita nel "Progetto di riqualificazione dell'area della stazione ferroviaria"

L'intero complesso è intestato alla società Fuzzi Srl (C.F. 00915020408) proprietà 1/1 ed iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Cattolica, come segue:

FOGLIO 4:

- MAPPALE 105 SUB 8 – Cat A/2, classe 3, vani 7,5 R.C € 1.103,93
- MAPPALE 2354
- MAPPALE 105 SUB 9 – Cat A/2, classe 3, vani 10 R.C € 1.471,90
- MAPPALE 2355
- MAPPALE 105 SUB 10 – Cat C/2, classe 3, MQ 178 R.C € 744,63
- MAPPALE 2368
- MAPPALE 2369

Il prezzo minimo per cui si potrà manifestare l'interesse all'acquisto dovrà essere superiore a € 380.250,00.

MODALITA' DI MANIFESTAZIONE DELL'INTERESSE ALL'ACQUISTO

Si invitano tutti i soggetti interessati a far pervenire entro le **ore 12.00 del giorno 20 AGOSTO 2026**, la propria offerta migliorativa di acquisto riferita all'intero fabbricato come meglio descritto nella perizia di stima allegata, mediante consegna a mezzo PEC al seguente indirizzo fuzzi.cert@pec.it.

L'offerta migliorativa con l'indicazione del prezzo dovrà superare il prezzo minimo di € 380.250,00 (trecentoottantamila duecentocinquanta/00) la quale dovrà essere cauzionata in misura pari al 5% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare intestato alla società Fuzzi Srl, da allegarsi in copia alla pec che si invierà contenente l'offerta migliorativa e successivamente consegnato presso la sede della società in San Giovanni in Marignano Via dei Salici n. 245/249 telefono 3203576886 mail agalli@fuzzi.it.

Decorso il termine sopra indicato, la società procederà all'esame delle manifestazioni di interesse pervenute. Qualora pervengano una o più manifestazioni ritenute idonee, verrà indetta una procedura competitiva aperta anche ad altri partecipanti, secondo le modalità indicate di seguito. La procedura competitiva di vendita sarà fissata entro e non oltre il 30 SETTEMBRE 2026.

In mancanza di offerte migliorative si procederà all'aggiudicazione ed alla successiva alienazione all'unico attuale offerente al prezzo di € 380.000,00 oltre alle spese notarili e fiscali a carico dell'acquirente.

Condizione di ammissibilità formale

Le offerte migliorative devono essere formalizzate su fac simile come da allegato, e per un corrispettivo superiore a € 380.250,00.

La presente raccolta di manifestazioni di interesse ha carattere esclusivamente esplorativo e non costituisce proposta contrattuale né offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

La presentazione della manifestazione di interesse non attribuisce alcun diritto all'acquisto dell'immobile e non comporta alcun obbligo di vendita in capo al promotore, che si riserva la facoltà di sospendere, modificare, revocare la procedura o di non procedere alla vendita senza che possa essere avanzata alcuna pretesa da parte degli interessati.

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni pertinenza, servitù attiva e passiva, accessorio e vincolo, con rinuncia a qualsiasi eccezione o contestazione, fatti salvi i casi previsti dalla legge.

CONDIZIONE DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA TELEMATICA

Al termine del periodo di raccolta delle manifestazioni di interesse si terrà l'asta telematica a cui potranno partecipare nuove offerte che siano pervenute entro il termine 29 SETTEMBRE 2026 h 12,00 e saranno automaticamente ammesse tutte le manifestazioni precedentemente formulate, salvo che i relativi offerenti dichiarino espressamente la volontà di non prenderne parte. Le eventuali offerte di acquisto contenenti un prezzo inferiore rispetto a quello richiesto ed indicato nella pec saranno ammesse all'asta telematica solo previa insindacabile valutazione del Venditore.

SVOLGIMENTO DELL'ASTA TELEMATICA

L'asta telematica si svolgerà **entro e non oltre il 30 SETTEMBRE 2026, per cui seguirà successivamente un nuovo avviso pubblico.**

L'asta sarà dettagliatamente disciplinata in apposito avviso in cui verrà, tra l'altro, indicato il prezzo di partenza (cd 'prezzo base') che sarà pari all'importo contenuto nella manifestazione migliore tra quelle formulate entro il termine del 20 AGOSTO 2026.

A partire dall'ora di inizio dell'asta, ciascun offerente potrà verificare l'eventuale presenza di altre offerte (ancorché in forma anonima), partecipare all'asta e rilanciare, accedendo al sito ed entrando nella propria area riservata 'Gestione offerte'.

Qualora sia stata formulata un'unica offerta valida, anche nel caso di mancata connessione dell'unico offerente in occasione dell'asta, la sua offerta sarà comunque individuata come la migliore.

Qualora, invece, siano state formulate più offerte valide, si aprirà la gara tra gli offerenti partendo dall'offerta più alta, oppure, in caso di parità di prezzo offerto, dall'offerta che sia stata registrata per prima sulla piattaforma.

In caso di gara tra più offerenti i rilanci formulati — nella misura minima di € 7.000,00 saranno visibili a tutti gli altri partecipanti e si intenderanno, integrativi dell'offerta irrevocabile già presentata ed il sistema indicherà, di volta in volta, come “migliore” l'offerta che proponga il maggior prezzo di acquisto.

TERMINE PER LA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

L'Aggiudicatario si impegna alla sottoscrizione del contratto di compravendita, presso un Notaio del distretto notarile di Rimini dallo stesso individuato.

In funzione della successiva stipula del contratto di compravendita, Rete Aste Real Estate S.r.l. metterà a disposizione delle parti la documentazione afferente la vendita.

VISIONE DELL'IMMOBILE E RICHIESTA INFORMAZIONI

Le richieste di visita dell'immobile o di informazioni ed assistenza potranno essere trasmesse al venditore utilizzando l'indirizzo pec della società Fuzzi srl.