

TRIBUNALE DI RIMINI
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 24/2020 – EDIL.PRO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Primo avviso di vendita telematica asincrona ai sensi dell'art. 107, comma 1, L.F.

Il sottoscritto Dott. Stefano Berti, Curatore del Fallimento n. 24/2020 (EDIL.PRO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE), con studio in Rimini, Via Macanno 38/b – Centro Direzionale Rubino, autorizzato dal Giudice Delegato Dott. Filippo Meneghello con provvedimento del Tribunale di Rimini – Sezione Fallimentare del 13 aprile 2026, a norma dell'art. 107, comma 1, L.F.,

AVVISA

che il giorno 30 settembre 2026, alle ore 11:00, presso il proprio studio in Rimini, Via Macanno 38/b – Centro Direzionale Rubino

procederà all'esame e alla verifica delle offerte presentate; qualora per il medesimo lotto risultino più offerte telematiche valide, si darà quindi luogo, nello stesso giorno, alla gara telematica asincrona tra gli offerenti, che si svolgerà dalle ore 12:00 alle ore 18:00, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, ai fini della vendita competitiva con modalità asincrona telematica dei beni immobili di seguito descritti, con le modalità e i rilanci minimi indicati per ciascun lotto e nei paragrafi che seguono, nel rispetto del Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015, pubblicato sul sito www.astetelematiche.it.

Fasi e orari dell'udienza di vendita del 30 settembre 2026

Ore 11:00	Apertura, esame e verifica delle offerte presentate
Ore 12:00 – 18:00	Eventuale gara telematica asincrona tra gli offerenti (se più offerte valide per lo stesso lotto)

Dati essenziali della vendita

Procedura	Tribunale di Rimini – Sezione Fallimentare – Fallimento n. 24/2020
Verifica delle offerte	30 settembre 2026, ore 11:00
Eventuale gara tra gli offerenti	30 settembre 2026, dalle ore 12:00 alle ore 18:00
Termine per la presentazione delle offerte	29 settembre 2026, ore 12:00

Accredito della cauzione	Entro e non oltre l'apertura dell'udienza di vendita (30 settembre 2026, ore 11:00), a pena di inammissibilità dell'offerta
Luogo	Studio del Curatore – Rimini, Via Macanno 38/b – Centro Direzionale Rubino
Piattaforma telematica	www.astetelematiche.it
Termine di versamento del saldo prezzo	non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione
Curatore	Dott. Stefano Berti – Tel. 0541-786362 – e-mail moniaamati@fulcros.it

Gli immobili sono stati acquisiti dalla procedura a seguito di atto di assegnazione a rogito Notaio Dott.ssa Francesca Ecuba di Rimini del 12 dicembre 2023, Rep. n. 89078/30284, a titolo di riparto dell'attivo della società controllata “Zenith Costruzioni S.r.l.” in liquidazione. Non è stata commissionata perizia di stima; la valorizzazione attribuita a ciascun lotto è quella risultante dal medesimo atto di assegnazione.

Gli immobili si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a titolo di vendita forzata ai sensi degli artt. 2919 e ss. c.c., nonché alle condizioni indicate nei paragrafi che seguono e nel Regolamento sopra richiamato. Ai sensi dell'art. 2922 c.c., nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa e la vendita non può essere impugnata per causa di lesione; quanto dichiarato nella documentazione allegata non costituisce garanzia contrattuale.

La vendita avviene a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. L'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità degli immobili, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o emersi dopo il trasferimento, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti degli organi della procedura. Il trasferimento è da intendersi effettuato alla condizione “visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova”.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Gli interessati all'acquisto sono comunque invitati a verificare personalmente, prima della presentazione dell'offerta, lo stato di conservazione aggiornato e lo stato occupativo dei luoghi.

Descrizione degli immobili in vendita, suddivisi in lotti, e relativa base d'offerta

Trattasi della piena proprietà delle porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO VIA DI MEZZO" sito in Comune di Rimini, Via Di Mezzo nn. 80-82-84-86-88, composto da tre corpi di fabbrica, di cui il primo identificato con la lettera "A" (mappale 2195 del Foglio 83), il secondo con la lettera "B2" (mappale 2196 del Foglio 83) e il terzo con la lettera "B1" (mappale 2197 del Foglio 83), come da tipo mappale n. 131295 presentato il 28 luglio 2003. Le cantine oggetto del presente avviso, censite al mappale 2197, appartengono pertanto al corpo di fabbrica "B1".

Le porzioni immobiliari in oggetto sono costituite da cinque cantine/locali di deposito al piano interrato, prive di accesso esterno autonomo e raggiungibili solo dall'interno del condominio. Esse risultano graficamente individuate nelle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Rimini, in data 7 novembre 2003, protocollo n. 000224674.

Gli immobili sono posti in vendita nei seguenti cinque lotti, ciascuno alle condizioni economiche di seguito indicate:

Ciascuna cantina è censita al Catasto Fabbricati di Rimini, Foglio 83, mappale 2197, Via Di Mezzo SNC, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5; i dati specifici di ciascun lotto (subalterno, consistenza, superficie catastale e rendita) e le relative condizioni economiche sono riportati nella tabella seguente. Gli importi indicati per prezzo base, offerta minima, cauzione e rilancio minimo si intendono in Euro (rispettivamente: mille/00, settecentocinquanta/00, settecentocinquanta/00 e duecento/00).

Lotto	Sub.	Consist.	Sup. cat.	Rendita	Prezzo base	Offerta min.	Cauzione	Rilancio min.
1	40	6 mq	8 mq	€ 22,93	€ 1.000,00	€ 750,00	€ 750,00	€ 200,00
2	41	6 mq	8 mq	€ 22,93	€ 1.000,00	€ 750,00	€ 750,00	€ 200,00
3	43	5 mq	7 mq	€ 19,11	€ 1.000,00	€ 750,00	€ 750,00	€ 200,00
4	44	11 mq	13 mq	€ 42,02	€ 1.000,00	€ 750,00	€ 750,00	€ 200,00
5	45	10 mq	13 mq	€ 38,22	€ 1.000,00	€ 750,00	€ 750,00	€ 200,00

Confini complessivi (per tutti i lotti): parti comuni da più lati, Tosi Mariella, salvo altri.

Non è stata commissionata perizia di stima. La valorizzazione attribuita a ciascun lotto è quella risultante dall'atto di assegnazione del 12 dicembre 2023, pari a € 1.000,00 cadauno.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di eventuale rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali. Non è consentita la presentazione di offerte per più lotti con unico importo globale.

Le informazioni relative alla situazione urbanistica, alla provenienza e al regime condominiale, comuni a tutti i lotti sopra descritti, sono riportate nel paragrafo che segue.

Stato, provenienza e regime condominiale degli immobili

Il complesso immobiliare di cui gli immobili in oggetto fanno parte è stato realizzato in virtù di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Rimini in data 10 dicembre 2001 (Prot. n. 259320P, Prog. n. 248/01), con successiva variante del 17 dicembre 2003 (Prot. n. 229207, Prog. n. 70/03). In data 29 ottobre 2021 è stata depositata al Comune di Rimini SCIA VV.F.

Non risultano adottati provvedimenti sanzionatori ex art. 41, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Risultano le seguenti servitù passive non cancellabili:

- servitù permanente di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo meccanico, costituita con atto trascritto a Forlì l'11 gennaio 1972 all'art. 369;
- servitù permanente di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo meccanico, costituita con atto trascritto a Rimini il 13 febbraio 2004 all'art. 1237;
- atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Rimini, trascritto a Rimini il 14 novembre 2001 all'art. 8742.

Provenienze: atti di compravendita a rogito Notaio Francesca Ecuba di Rimini: Rep. n. 61056/9883 (3.5.2001), Rep. n. 61084/9894 (9.5.2001), Rep. n. 61085/9895 (9.5.2001); atto di assegnazione Rep. n. 89078/30284 del 12.12.2023 (stesso Notaio).

Titolo di provenienza e regime condominiale

Le unità immobiliari poste in vendita (corpo di fabbrica “B1”, mappale 2197) costituiscono porzioni del complesso condominiale denominato “Condominio Via Di Mezzo” e, in quanto tali, sono soggette al regime di cui agli articoli 1117 e seguenti del codice civile, nonché al Regolamento di condominio e ripartizione millesimale allegato all'atto autenticato nelle firme dal Notaio Umberto Zio di Rimini in data 30 gennaio 2004, Rep. n. 99.699/10.155, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Rimini in data 5 febbraio 2004 all'articolo 946. A ciascuna unità è abbinata una quota di comproprietà sulle parti e sui servizi comuni dell'edificio, determinata in base al quadro dimostrativo per la suddivisione in subalterni e alle tabelle millesimali allegati al medesimo atto, pubblicati unitamente al regolamento di condominio sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito www.astegiudiziarie.it.

Il regolamento di condominio vigente è opponibile all'aggiudicatario ai sensi degli articoli 1138 e ss. c.c. e dovrà essere da questi integralmente rispettato quale futuro condomino, ivi comprese le disposizioni relative all'uso delle parti comuni, ai criteri di ripartizione delle spese e alle eventuali limitazioni di destinazione d'uso delle unità.

Si precisa che i fabbricati “A” (mappale 2195) e “B2” (mappale 2196) sono esclusi dal suddetto regolamento di condominio, avendo autonome tabelle millesimali di comproprietà; il fabbricato “B2” resta comunque tenuto a partecipare alle spese di manutenzione della strada privata di accesso allo scivolo di collegamento alle autorimesse interrato. Le unità oggetto del presente avviso, appartenendo al fabbricato “B1”, restano invece pienamente soggette al regolamento di condominio sopra richiamato.

Unitamente alle unità in vendita viene altresì trasferita la comproprietà condominiale delle due aree pertinenziali urbane censite al Catasto Fabbricati di Rimini al Foglio 83, mappali 2199 e 2200. L'area pertinenziale censita al Catasto Terreni di Rimini al Foglio 83, mappale 2197, gode inoltre di una servitù attiva di passaggio, costituita con atto a rogito Notaio Francesca Ecuba di Rimini in data 13 gennaio 2004, Rep. n. 65439/12498.

Ai sensi dell'articolo 63, commi 4 e 5, delle disposizioni di attuazione del codice civile, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente. Si invitano pertanto gli interessati a verificare, per il tramite dell'amministratore del condominio, la situazione dei contributi condominiali pregressi e delle eventuali delibere assembleari in corso di esecuzione, non essendo tali informazioni oggetto di garanzia da parte della procedura.

Per quanto concerne il titolo di provenienza, si richiamano integralmente gli atti sopra indicati (atti di compravendita del 2001 e successivo atto di assegnazione del 12.12.2023 quale riparto dell'attivo della controllata "Zenith Costruzioni s.r.l." in liquidazione), che si intendono qui riportati.

*** **

Ognuno, tranne il debitore e gli altri soggetti esclusi per legge, è ammesso a offrire per l'acquisto degli immobili. Le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile, speciale o generale; lo stesso procuratore non può partecipare alla medesima asta per più soggetti distinti.

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato (in tal caso solo per persona da nominare), tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". Non è ammessa alcuna modalità di presentazione dell'offerta diversa da quella telematica sopra descritta. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare; la dichiarazione di nomina dovrà essere resa nei termini di legge.

È possibile per l'aggiudicatario indicare, entro il termine di pagamento del saldo del prezzo, come acquirente, in alternativa a sé stesso: una società di leasing che acquisti nominando come utilizzatore lo stesso aggiudicatario o una società di cui questi abbia la totale partecipazione; oppure una società costituita successivamente all'aggiudicazione, di cui l'aggiudicatario stesso abbia la totale partecipazione.

L'offerente potrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi, in caso di aggiudicazione definitiva, della procedura di erogazione di un mutuo con garanzia ipotecaria sul medesimo immobile, ai sensi dell'art. 585 c.p.c. La richiesta di agevolazioni fiscali potrà essere effettuata anche successivamente all'aggiudicazione.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sopra indicate, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 29 settembre 2026 (antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, generato automaticamente dal modulo web "Offerta Telematica" all'esito della compilazione. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, allegando copia di un valido documento d'identità e, se necessario (stranieri extra-UE residenti in Italia), copia del permesso di soggiorno;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (Fall. n. 24/2020);
- il numero del lotto per cui si offre;
- la descrizione del bene;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (30 settembre 2026, ore 11:00);
- l'indicazione del referente della procedura (Curatore Dott. Stefano Berti);
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero CRO del bonifico per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente su cui è stata addebitata la cauzione;
- l'indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile per ricevere comunicazioni.

Documenti da allegare all'offerta

- copia di un valido documento d'identità e del codice fiscale (o partita IVA) dell'offerente e, se necessario (stranieri extra-UE residenti in Italia), copia del permesso di soggiorno;

- copia della contabile del bonifico attestante il versamento della cauzione, dalla quale risultino la data, l'orario, il numero CRO e il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma;
- l'attestazione del pagamento del bollo digitale (v. paragrafo “Cauzione e bollo” che segue);
- in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale, copia del documento d'identità e codice fiscale del coniuge non offerente; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessaria altresì la dichiarazione ex art. 179 c.c.;
- in caso di offerta presentata per conto di persone giuridiche o enti (società, associazioni, ecc.), la documentazione comprovante i poteri di chi sottoscrive l'offerta (certificato o visura camerale aggiornati a non oltre trenta giorni, eventuale estratto di verbale di C.d.A. o assemblea);
- in caso di offerta presentata da soggetti minori, interdetti, inabilitati o amministrati di sostegno, i provvedimenti autorizzativi dell'autorità giudiziaria e la documentazione di identità del soggetto autorizzato a sottoscrivere;
- quando l'offerta è formulata da più persone, la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC, redatta in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata.

*** **

L'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore all'offerta minima consentita (€ 750,00 per lotto), mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, da eseguirsi in tempo utile affinché risulti accreditato entro il termine indicato nell'avviso di pubblicazione sul PVP, secondo i dati bancari di seguito indicati:

Dati per il versamento della cauzione	
Beneficiario	Fallimento n. 24/2020 – Edil.Pro Srl in liquidazione
Banca	Solution Bank S.p.A. – Filiale di Rimini Valturio
IBAN	IT 27 X 03273 24200 000300107236
Causale	Cauzione – Fall. 24/2020 – Lotto [N.] (indicare eventualmente anche il nickname utilizzato sulla piattaforma)

Attenzione: il bonifico relativo al versamento della cauzione dovrà risultare accreditato e visibile sul conto corrente bancario della procedura entro e non oltre l'apertura dell'udienza di vendita (30 settembre 2026, ore 11:00), a pena di inammissibilità dell'offerta. Si raccomanda pertanto di

effettuare tempestivamente il bonifico e tutte le operazioni correlate, con congruo anticipo rispetto a tale termine.

La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente a seguito della sua esclusione dalla procedura di aggiudicazione. La partecipazione implica il deposito di un'offerta; in caso di mancata presentazione dell'offerta la cauzione sarà restituita al disponente, decurtate le spese bancarie.

Gli importi versati a titolo di cauzione saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari nei giorni immediatamente successivi alla chiusura dell'asta, con accredito sul medesimo conto corrente da cui sono pervenuti, detratte le spese bancarie. Non saranno corrisposti interessi.

Dovrà essere allegata all'offerta l'attestazione del pagamento del bollo digitale tramite il portale <http://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel Manuale Utente per la presentazione di offerta telematica.

*** **

Alla scadenza fissata, il Curatore procederà all'apertura e all'esame delle offerte correttamente presentate. L'offerta telematica unica è accolta quando il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, oppure quando è inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto.

Qualora per l'acquisto del medesimo lotto siano state proposte più offerte telematiche valide, il Curatore indirà gara telematica tra gli offerenti tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, sulla base dell'offerta più alta, con le modalità indicate al paragrafo che segue. Ove non vi sia adesione alla gara, si procederà all'aggiudicazione sulla base dei seguenti criteri, in ordine di priorità: maggior prezzo offerto; a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; a parità altresì di cauzione versata, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo con le credenziali personali secondo le istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta. Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente il relativo offerente alla partecipazione alla gara; ciascun offerente ammesso resta comunque libero di parteciparvi o meno. Si precisa che, anche in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

*** **

La gara tra più offerenti sarà svolta con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, con rilanci minimi di € 200,00 (duecento/00) a lotto, fissando il tempo di attesa tra un'offerta e l'altra. In caso di rilancio presentato negli ultimi 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza della gara, il termine è prorogato di ulteriori 15 (quindici) minuti, e così

di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori rilanci nel periodo di proroga, per un massimo di 10 (dieci) prolungamenti.

Ai fini della tempestività delle offerte e dei rilanci rileva esclusivamente il momento di registrazione sul server della piattaforma www.astetelematiche.it, non avendo alcun valore il tempo visualizzato sul dispositivo dell'offerente.

Il Curatore si riserva in ogni momento la facoltà di sospendere, interrompere, revocare o annullare la vendita, fermo restando la restituzione delle somme versate dai partecipanti e/o aggiudicatari, al netto di eventuali oneri bancari se previsti dall'istituto di credito.

*** **

Terminata la gara sarà dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara, o dell'eventuale periodo di proroga. Il Curatore redigerà il verbale di aggiudicazione, dandone comunicazione agli organi della procedura ai sensi del quinto comma dell'art. 107 L.F.

Ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F., il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto.

Si applica l'art. 108, comma 1, L.F., in base al quale il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, può sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

*** **

Qualora il primo esperimento di vendita vada deserto, il Curatore indirà una nuova asta con prezzo base determinato applicando una riduzione del 25% rispetto al prezzo dell'esperimento precedente, con facoltà per l'offerente di presentare offerta minima ulteriormente ribassata del 25% rispetto al nuovo prezzo base.

*** **

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (dedotta la cauzione già prestata) entro il termine stabilito dal Curatore e comunicato all'aggiudicatario, e comunque non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione. I pagamenti dovranno essere effettuati mediante assegni circolari (emessi esclusivamente da banche italiane o corrispondente titolo emesso dalle Poste) non trasferibili, intestati alla procedura con indicazione del numero del Fallimento e del Lotto, da consegnare al Curatore, oppure mediante bonifici bancari sul conto corrente intestato alla procedura, con indicazione nella causale del numero del Fallimento e del Lotto.

L'aggiudicatario dovrà inoltre versare, entro il medesimo termine, un fondo spese per imposte, tasse e spese di trasferimento, nonché farsi carico degli ulteriori oneri riepilogati nella tabella seguente:

Oneri aggiuntivi a carico dell'aggiudicatario (oltre al prezzo)	
Fondo spese imposte e trasferimento	Per registrazione, trascrizione, voltura e cancellazione di formalità pregiudizievoli; importo comunicato dal Curatore, da versare entro il termine di pagamento del saldo
Spese dell'atto di trasferimento	Tutte a carico dell'aggiudicatario (atto avanti a Notaio incaricato)
Spese di cancellazione dei gravami	Imposte e onorari notarili, da versare al più tardi contestualmente all'atto di trasferimento
Imposta di registro / IVA	Secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento, in base alla natura degli immobili e alle condizioni soggettive dell'aggiudicatario

Non è consentito il pagamento rateale. Il termine di pagamento è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine stabilito, il Giudice Delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione versata a titolo di multa, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.; il Curatore procederà quindi a indire una nuova vendita del lotto. Qualora il prezzo ricavato dalla nuova vendita, sommato alla cauzione trattenuta, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, sempre ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Al fine di agevolare l'aggiudicatario nell'ottenimento di finanziamenti bancari con garanzia ipotecaria sui beni oggetto del presente avviso, potrà applicarsi una disciplina analoga a quella di cui al secondo comma dell'art. 585 c.p.c., in base alla quale la trascrizione della vendita sarà eseguita dal notaio incaricato immediatamente prima dell'iscrizione dell'ipoteca a garanzia del finanziamento, fermo restando l'impegno della procedura a cancellare i gravami con le modalità di seguito descritte.

*** **

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà, con decreto ai sensi dell'art. 108, comma 2, L.F., la cancellazione delle iscrizioni nonché delle trascrizioni dei pignoramenti, sentenza di fallimento, sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei gravami non cancellabili indicati nel presente avviso. Le spese (imposte e onorari notarili) per le cancellazioni sono a totale carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate al più tardi contestualmente all'atto di trasferimento.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale del presente avviso e della documentazione agli atti della procedura, consultabile sul sito www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>. Tutta la documentazione (atto di assegnazione, planimetrie catastali, regolamento di condominio e tabelle millesimali) è pubblicata sui medesimi siti.

La partecipazione alla vendita implica inoltre l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nel Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015, pubblicato sul sito www.astetelematiche.it, nonché la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), non risultando tale documentazione acquisita agli atti.

Gli organi della procedura potranno fornire informazioni anche relative alle generalità del debitore a chiunque vi abbia interesse.

La pubblicità della presente vendita è effettuata secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione del presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Le visite possono essere prenotate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), utilizzando l'apposita funzione nella pagina web dedicata all'immobile. Le visite sono garantite entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta; per le richieste pervenute negli ultimi 15 (quindici) giorni antecedenti la data fissata per l'udienza di vendita non è garantita l'effettuazione della visita.

Maggiori informazioni possono essere fornite come segue:

Contatti	
Curatore	Dott. Stefano Berti – Via Macanno 38/b, Centro Direzionale Rubino, 47923 Rimini – Tel. 0541-786362 – e-mail: moniaamati@fulcros.it
Gestore della vendita telematica	Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. – e-mail assistenza@astetelematiche.it – Call center 0586 20141 (lun-ven 9:00-13:00 / 14:00-18:00, esclusi festivi)

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Il Curatore, con il presente avviso,

DETERMINA

le modalità di vendita come indicate nel presente avviso e nelle istruzioni pubblicate sul sito www.astetelematiche.it, nel rispetto delle indicazioni del Giudice Delegato.

Rimini, 23 luglio 2026

Il Curatore del Fallimento n. 24/2020

Dott. Stefano Berti

