

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

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

559/2015 – RAVENNA

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

LOTTO L (rinominato come lotto 2)

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.0023259 ha autorizzato un tentativo di vendita dei diritti immobiliari di proprietà della suddetta società di cui al lotto L (rinominato come 2), tenendo conto dell'offerta cauzionata pervenuta al Commissario da parte dell'Attuale Offerente per l'importo pari al prezzo base d'asta di Euro 300.000,00, al fine di verificare proposte migliorative;

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 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 nella relazione redatta dall' Ing. Bruno Piemontese (con studio in via Bovini, 41 - 48123 Ravenna Tel. 0544/502618 Mail info@studiopiemontese.it) asseverata in data 26 novembre 2025 agli atti della procedura e che sarà pubblicata on-line con le medesime modalità del presente avviso;

pertanto

dà pubblico avviso di vendita

dei seguenti diritti immobiliari

DESCRIZIONE

LOTTO L (ELLE)

rinominato come 2 (DUE)

Piena proprietà su terreno privo di fabbricati, sito in **Comune di Faenza (RA)** via Cantrigo, nelle vicinanze delle località di Celletta, Pieve Ponte e Scuole San Pier Laguna, della dimensione complessiva di catastali 119.931 mq, distinto al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 101, Particelle

- 156, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie mq 47.820, Reddito: Dominicale € 1.420,45, Agrario € 493,94;
- 157, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie mq 8.090, Reddito: Dominicale € 240,31, Agrario € 83,56;
- 158, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie mq 8.349, Reddito: Dominicale € 248,00, Agrario € 86,24;
- 189, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie mq 16.451, Reddito: Dominicale € 488,66, Agrario € 169,92;
- 240, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie mq 2.903, Reddito: Dominicale € 86,23, Agrario € 29,99;
- 241, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie mq 2.581, Reddito: Dominicale € 76,67, Agrario € 26,66;
- 243, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie mq 5.931, Reddito: Dominicale € 74,59, Agrario € 61,26;
- 245, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie mq 12.865, Reddito: Dominicale € 382,14, Agrario € 132,88;
- 246, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie mq 12.346, Reddito: Dominicale € 366,73, Agrario € 127,52;

- 249, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie mq 2.595, Reddito:

Dominicale € 32,63, Agrario € 26,80;

Si richiamano le seguenti trascrizioni:

art. 8072 del 04/11/1977 SERVITÙ DI METANODOTTO richiamata nell'atto del Notaio Mercatali di Forlì (FC), Rep. 102711 del 24/10/2006;

art. 5824 del 20/09/1985 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO a rogito del Notaio Barbieri di Faenza, in data 11/09/1985 Rep. 3311, a favore del Comune di Faenza;

art. 443 del 13/01/2010 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO a rogito del Notaio Erani Eligio di Faenza, in data 14/12/2009 Rep. 12964/5479, a favore della RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A;

Dalla perizia sembra risultare costituita "di fatto" una servitù di passaggio a favore del Mapp. 275 e gravante il mapp. 241 (come indicato nell'estratto di mappa) per consentire l'accesso al mapp. 275 stesso (sostanzialmente intercluso) dalla via Cantrigo.

Destinazione urbanistica

Si richiama quanto indicato nell'elaborato peritale al quale si fa integrale riferimento e in cui si specifica : *"a seguito di consulenza con l'Unione della Romagna Faentina – Servizio Urbanistica – Settore di Piano, si specifica che ad oggi risulta decaduta la possibilità di dare attuazione alle previsioni di cui alla Scheda n. 169 – Area Via Cantigo [PRG '96] in quanto non risultano essere stati presentati progetti attuativi entro i termini previsti dalla L.R. 24/2017 e s.m.i.(...) le aree oggetto di stima possono considerarsi quali terreni agricoli"*

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. 24394/2024.

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.

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 parzialmente occupati da cassoni e camion per i quali viene corrisposta una indennità di occupazione come meglio indicato nella perizia alla quale si fa integrale riferimento.

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.

§ * § * §

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, irriconoscibili 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 proprietà sui beni comuni se e come ad essi spettanti.

§ * § * §

FISSA

per il giorno 12 (dodici) MAGGIO 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 L (ELLE)

Rinominato 2 (DUE)

Prezzo base della vendita senza incanto Euro 300.000,00 (trecentomila)

SENZA POSSIBILITA' DI OFFERTA INFERIORE AL PREZZO BASE;

in caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 6.000,00 (seimila).**

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'eventuale 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 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 oppure mediante **bonifico** sul conto corrente acceso presso Solution Bank Ravenna all'Iban IT15X0327313100000400102875.

Gli assegni saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari immediatamente dopo l'eventuale svolgimento dell'asta così come saranno prontamente effettuati i bonifici.

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 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 ha già 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 120 (centoventi) 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 120 (centoventi) 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) 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).

